

г. Благовещенск

Резолютивная часть решения оглашена «18» января 2011 г.

В полном объеме решение изготовлено «27» января 2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Амурской области (далее – Амурское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя комиссии: - зам. руководителя управления;

Членов комиссии:

<.....> - начальника отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти;

<.....> - главного специалиста – эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти;

<.....> - специалиста – эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти; в отсутствие ответчика – Администрации Полянского сельсовета, в отсутствие заинтересованного лица – Администрации Серышевского района, рассмотрев дело № А-15/105 2010, возбужденное по признакам нарушения Администрацией Полянского сельсовета части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В ходе осуществления государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления положений статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие ЖК РФ), а также статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Амурским УФАС России установлено, что на территории Полянского сельсовета Серышевского района Амурской области способ управления в 131 многоквартирном доме, в нарушение норм действующего законодательства, не выбран.

В связи с изложенным Амурским УФАС России возбуждено дело № А-15/105 2010 по признакам нарушения Администрацией Полянского сельсовета части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и создана комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства. Определением Комиссии Амурского УФАС от 22 октября 2010 года дело назначено к рассмотрению на 17 ноября 2010 года.

Согласно письменным пояснениям Администрации Серышевского района, на основании полномочий, предусмотренных Федеральным законом Российской Федерации «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» № 131-ФЗ муниципальный жилищный фонд района был передан в муниципальную собственность поселений согласно решениям районного совета народных депутатов и актов передачи имущества. Сельсоветы самостоятельно осуществляют свои полномочия по управлению муниципальным жилищным фондом, а также по проведению конкурса по отбору управляющей организации согласно нормам жилищного законодательства. На территории Серышевского района управление эксплуатацией жилищным фондом осуществляют 11 организаций.

15 ноября 2010 года от Администрации Полянского сельсовета в адрес Амурского УФАС России поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие Администрации. Данное ходатайство удовлетворено.

В связи с необходимостью истребовать дополнительные документы определением от 17 ноября 2010 года рассмотрение дела отложено на 10 декабря 2010 года.

30 ноября 2010 года в адрес Амурского УФАС России от Администрации Полянского сельсовета поступили письменные пояснения по делу, а также ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие Администрации. Данное ходатайство удовлетворено.

В связи с недостаточностью поступивших от Администрации Полянского сельсовета документов для полного и всестороннего рассмотрения дела определением от 10 декабря 2010 года рассмотрение дела отложено на 18 января 2011 года.

Администрацией Полянского сельсовета Серышевского района представлены письменные пояснения, согласно которым на балансе сельсовета состоят только три 16-квартирных дома, а также на территории Полянского сельсовета имеется 131 дом. Это двухквартирные дома, расположенные на земле и отапливаемые местным печным отоплением. Также Администрация Полянского сельсовета сообщила об отсутствии специалистов по работе с жильем.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия Амурского УФАС России установила следующее.

Согласно пункту 8 части 1 статьи 4 ЖК РФ отношения по поводу управления многоквартирными домами регулирует жилищное законодательство Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном жилом доме обязаны выбрать один из способов управления домом. Способ управления домом выбирается на общем собрании собственников и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения (пункт 3 статьи 161 ЖК РФ). Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений (пункт 1 статьи 46 ЖК РФ).

В соответствии с положениями части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с учетом изменений, внесенных статьей 2 Федерального закона от 29.12.2006 № 251-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в статью 18 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», орган местного самоуправления проводит до 1 мая 2008 года открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 1 января 2007 года не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано (в редакции Федерального закона от 26.12.2005 № 184-ФЗ).

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами определен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 165 ЖК РФ, в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих компаний независимо от организационно-правовых форм.

Подпунктом 7 пункта 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что 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.

Товаром признается объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот (подпункт 1 пункта 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Под услугами по управлению многоквартирными домами понимаются оказываемые управляющей организацией работы и 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 (часть 2 статьи 162 ЖК РФ).

Покупателями данных услуг являются собственники и наниматели жилого помещения/квартиры.

Согласно представленной Администрацией Полянского сельсовета информации в 131 многоквартирном доме, находящимся на территории Полянского сельсовета, способ управления не выбран.

Конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися по адресу: с. Поляна, ул. Советская, 1, 2, 4, 6, 7, 15, 28, 33, 35, 37, 39, 41, 45, 47, 51, 54, ул. Переселенческая, 1, 3, 5, 7, 9, 11, ул. Новая, 3, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 43, ул. Первомайская, 15, 17, 46, ул. Школьная, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, пер. Школьный, 1, 2, 4, 6, с. Ударное, ул. Центральная, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 13, 15, 17, 19, ул. Первомайская, 1, 2, 3, 5, 10, 12, 14, ул. Переселенческая, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, ул. Новая, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, ул. Строительная, 3, 4, 6, 7, 11, 12, 14, 16, пер. Советский, 2, 3, ул. Луговая, 1, 3, 4, 6, 7, 9 не проведен.

На территории Серышевского района управление эксплуатацией жилищным фондом осуществляют 12 организаций (УК «Восход», ООО «ЖКХ Томское», УК «ДомСервис», ООО «Чкалова», УК «Украинка», ООО «Рассвет», ТСЖ «Жилье», ТСЖ «Мой дом», ТСЖ «Последняя надежда», ТСЖ «Бочкаревское», ТСЖ «Томское», ООО «Бытовые услуги»), которые потенциально могут принять участие в конкурсе по

выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися по адресу: с. Поляна, ул. Советская, 1, 2, 4, 6, 7, 15, 28, 33, 35, 37, 39, 41, 45, 47, 51, 54, ул. Переселенческая, 1, 3, 5, 7, 9, 11, ул. Новая, 3, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 43, ул. Первомайская, 15, 17, 46, ул. Школьная, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, пер. Школьный, 1, 2, 4, 6, с. Ударное, ул. Центральная, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 13, 15, 17, 19, ул. Первомайская, 1, 2, 3, 5, 10, 12, 14, ул. Переселенческая, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, ул. Новая, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, ул. Строительная, 3, 4, 6, 7, 11, 12, 14, 16, пер. Советский, 2, 3, ул. Луговая, 1, 3, 4, 6, 7, 9.

Довод Администрации Полянского сельсовета о том, что дома, находящиеся по адресу с. Поляна, ул. Советская, 1, 2, 4, 6, 7, 15, 28, 33, 35, 37, 39, 41, 45, 47, 51, 54, ул. Переселенческая, 1, 3, 5, 7, 9, 11, ул. Новая, 3, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 43, ул. Первомайская, 15, 17, 46, ул. Школьная, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, пер. Школьный, 1, 2, 4, 6, с. Ударное, ул. Центральная, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 13, 15, 17, 19, ул. Первомайская, 1, 2, 3, 5, 10, 12, 14, ул. Переселенческая, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, ул. Новая, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, ул. Строительная, 3, 4, 6, 7, 11, 12, 14, 16, пер. Советский, 2, 3, ул. Луговая, 1, 3, 4, 6, 7, 9 бесхозные и Администрация к ним никакого отношения не имеет, и, в связи с этим, проводить конкурс по выбору управляющей компании для управления многоквартирными домами не должна, Комиссией Амурского УФАС России не принимается.

В соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии со статьей 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления» от 06.10.2003 № 131-ФЗ к вопросам местного значения поселения относятся, в том числе, организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом (пункт 4); организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора (пункт 18).

Указанные многоквартирные дома расположены на территории Полянского сельсовета, что подтверждается перечнем многоквартирных домов по Полянскому сельсовету, представленным Администрацией Полянского сельсовета, и в этих домах

проживают люди.

Утверждение Администрации о том, что дома, находящиеся по адресу с. Поляна, ул. Советская, 1, 2, 4, 6, 7, 15, 28, 33, 35, 37, 39, 41, 45, 47, 51, 54, ул. Переселенческая, 1, 3, 5, 7, 9, 11, ул. Новая, 3, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 43, ул. Первомайская, 15, 17, 46, ул. Школьная, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, пер. Школьный, 1, 2, 4, 6, с. Ударное, ул. Центральная, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 13, 15, 17, 19, ул. Первомайская, 1, 2, 3, 5, 10, 12, 14, ул. Переселенческая, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, ул. Новая, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, ул. Строительная, 3, 4, 6, 7, 11, 12, 14, 16, пер. Советский, 2, 3, ул. Луговая, 1, 3, 4, 6, 7, 9 бесхозные не обоснованно.

Согласно части 1 статьи 225 ГК РФ бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался.

В соответствии с частью 3 статьи 225 ГК РФ бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Постановлением Правительства РФ от 17.09.2003 № 580 (далее Постановление) предусмотрен порядок признания недвижимой вещи бесхозной.

В соответствии с пунктом 5 Постановления принятие на учет объекта недвижимого имущества осуществляется на основании представляемого в единственном экземпляре заявления органа местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимого имущества.

Согласно пункту 25 Постановления принятие на учет объектов недвижимого имущества осуществляется путем внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав.

После принятия на учет объекта недвижимого имущества, который не имеет собственника или собственник которого неизвестен, органу местного самоуправления выдается (направляется) выписка из Единого государственного реестра прав о принятии на учет объекта недвижимого имущества.

Доказательств признания указанных домов бесхозными Администрацией Полянского сельсовета не представлено.

В обстоятельствах развития реформы ЖКХ и становления рынка управления многоквартирными жилыми домами, орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по организации в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом, должен надлежащим образом контролировать процесс передачи многоквартирных домов управляющим компаниям и ТСЖ, так как процедура передачи управления многоквартирным домом выбранной управляющей организации имеет ключевое значение для формирования конкурентного рынка услуг по управлению многоквартирными домами.

Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции указывает, что органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Указанное выше бездействие Администрации Полянского сельсовета Серышевского района Амурской области по не проведению конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися по адресу: с. Поляна, ул. Советская, 1, 2, 4, 6, 7, 15, 28, 33, 35, 37, 39, 41, 45, 47, 51, 54, ул. Переселенческая, 1, 3, 5, 7, 9, 11, ул. Новая, 3, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 43, ул. Первомайская, 15, 17, 46, ул. Школьная, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, пер. Школьный, 1, 2, 4, 6, с. Ударное, ул. Центральная, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 13, 15, 17, 19, ул. Первомайская, 1, 2, 3, 5, 10, 12, 14, ул. Переселенческая, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, ул. Новая, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, ул. Строительная, 3, 4, 6, 7, 11, 12, 14, 16, пер. Советский, 2, 3, ул. Луговая, 1, 3, 4, 6, 7, 9 могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, бездействие Администрации Полянского сельсовета Серышевского района Амурской области по не проведению конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися по адресу: с. Поляна, ул. Советская, 1, 2, 4, 6, 7, 15, 28, 33, 35, 37, 39, 41, 45, 47, 51, 54, ул. Переселенческая, 1, 3, 5, 7, 9, 11, ул. Новая, 3, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 43, ул. Первомайская, 15, 17, 46, ул. Школьная, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, пер. Школьный, 1, 2, 4, 6, с. Ударное, ул. Центральная, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 13, 15, 17, 19, ул. Первомайская, 1, 2, 3, 5, 10, 12, 14, ул. Переселенческая, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, ул. Новая, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, ул. Строительная, 3, 4, 6, 7, 11, 12, 14, 16, пер. Советский, 2, 3, ул. Луговая, 1, 3, 4, 6, 7, 9 нарушает часть 1 статьи 15 Федерального закона от

26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

РЕШИЛА:

1. Признать бездействие Администрации Полянского сельсовета по не проведению конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися по адресу: с. Поляна, ул. Советская, 1, 2, 4, 6, 7, 15, 28, 33, 35, 37, 39, 41, 45, 47, 51, 54, ул. Переселенческая, 1, 3, 5, 7, 9, 11, ул. Новая, 3, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 28, 30, 32,

34, 36, 38, 39, 40, 41, 43, ул. Первомайская, 15, 17, 46, ул. Школьная, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, пер. Школьный, 1, 2, 4, 6, с. Ударное, ул. Центральная, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 13, 15, 17, 19, ул. Первомайская, 1, 2, 3, 5, 10, 12, 14, ул. Переселенческая, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, ул. Новая, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, ул. Строительная, 3, 4, 6, 7, 11, 12, 14, 16, пер. Советский, 2, 3, ул. Луговая, 1, 3, 4, 6, 7, 9 нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации Полянского сельсовета предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Амурской области в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии <.....>

Члены комиссии <.....>

<.....>

<.....>