

РЕШЕНИЕ

Дело № 01/05-АМЗ-2014

18 мая 2015 года

г.Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 12 мая 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 18 мая 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

«...»

при участии в деле представителей:

лица, в отношении которого возбуждено производство по делу
(ответчика)-
администрации города Чебоксары Чувашской Республики:

«...»

лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией
обстоятельствах, общества с ограниченной ответственностью «УК «Центр»:

«...»,

в отсутствие представителя заявителей общества с ограниченной
ответственностью «Юкон», заявившего ходатайство о рассмотрении дела в
отсутствие его представителя (письмо от 30.08.2014), и лица, располагающего
сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах-Управления ЖКХ,
энергетики, транспорта и связи администрации города Чебоксары Чувашской
Республики, надлежащим образом извещенных о месте и времени рассмотрения
дела (определение №01/05-АМЗ-2015 от 08.04.2015,

рассмотрев материалы дела № 01/05-АМЗ-2014, возбужденного по признакам
нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О
защите конкуренции» в отношении администрации города Чебоксары чувашской
Республики (428000, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, д.36), выразившегося в
бездействии по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей
организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным
домом №8 корпус 1, расположенным по ул.Б.С.Маркова в г.Чебоксары,

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 14.10.2013 поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «Юкон» (ООО «Юкон») с сообщением о нарушении администрацией города Чебоксары Чувашской Республики (далее- администрация города Чебоксары) законодательства о защите конкуренции.

Из заявления следует, что в нарушение порядка, установленного частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), администрация города Чебоксары с момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не предпринимает действий по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом №8 корпус 1, расположенным по ул.Б.С.Маркова в г.Чебоксары (далее-МКД)

Непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД ограничило доступ потенциальным хозяйствующим субъектам к оказанию услуг по управлению МКД, в частности, ООО«Юкон», желающего участвовать в конкурентной борьбе на равных с другими управляющими организациями г.Чебоксары.

На заседании Комиссии представитель администрации города нарушение антимонопольного законодательства не признала, сообщив следующее.

Разрешение на ввод в эксплуатацию МКД выдано администрацией 29.08.2013 года.

Информация о выданных администрацией города Чебоксары разрешениях на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов размещается на официальном сайте администрации, в связи с чем, уполномоченные на проведение открытых конкурсов организации имели возможность выполнить требования части 13 статьи 161 ЖК РФ без специальных поручений администрации города Чебоксары.

Постановлением администрации города Чебоксары от 10.08.2012 № 229, уполномоченным органом на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами назначено Управление ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации города Чебоксары (далее- организатор торгов).

В установленные сроки в газете «Чебоксарские новости» № 101 от 12.09.2013 года организатором торгов размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления домом №8 корпус 1, расположенным по ул.Б.С.Маркова в г.Чебоксары.

Согласно пункту 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Организатору торгов был представлен протокол № 1 внеочередного собрания собственников помещений в МКД, проведенного с 08 сентября по 10 октября 2013 года.

В связи с вышеизложенным, по мнению администрации города Чебоксары, производство по делу о нарушении антимонопольного законодательства подлежит прекращению.

Представитель ООО «УК Центр» поддержал доводы представителя администрации города Чебоксары и отметил, что осуществить выбор управляющей организации сразу же после ввода в эксплуатацию дома собственниками не представляется возможным в силу того, что к этому моменту будущие собственники являются еще участниками долевого строительства, так как частью 2 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Поскольку в предусмотренной частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок участники долевого строительства выбрали управляющую компанию самостоятельно, следовательно, у органа местного самоуправления отсутствовали основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Комиссия Чувашского УФАС России, исследовав документы, представленные в материалы дела, заслушав стороны по делу, установила следующие обстоятельства.

Администрацией города Чебоксары разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 29.08.2013 №RU «21304000»-«15ж» ООО «СК «Центр» разрешено ввести в эксплуатацию построенный объект капитального строительства: I этап:жилая часть (квартиры с 1-по №91) 16-этажный жилой дом со встроенными офисными помещениями, расположенного по адресу:г.Чебоксары, ул.Б.С.Маркова, д.8 корпус 1 (ул.Академика Крылова, VI микрорайон центральной части г.Чебоксары, II очередь микрорайона, позиция 16).

Организатором торгов в газете «Чебоксарские новости» от 12.09.2013 опубликовано извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом.

Поскольку собственники помещений на основании протокола № 1 внеочередного собрания, проведенного с 08 сентября по 10 октября 2013 года, избрали управляющую организацию, в соответствии со статьей 161 ЖК и пунктом 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75), организатор торгов

приказом №66 от 11.10.2013 отменил проведение открытого конкурса.

Частью 13 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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.

Таким образом, частью 13 статьи 161 ЖК РФ формулируются условия, при наличии которых орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для целей управления многоквартирным домом. При этом необходимость управления МКД возникает сразу же, как только такой объект введен в эксплуатацию, поскольку согласно [пунктом 1 статьи 161](#) ЖК РФ управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

[Частью 4 статьи 161](#) ЖК РФ установлено, что орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации.

Указанный порядок установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75, которым утверждены [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила проведения конкурса).

Согласно [пункту 2](#) Правил проведения конкурса под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Согласно пункту 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

В ходе рассмотрения дела установлено, что в Арбитражном суде Чувашской Республики - Чувашии находится на рассмотрении аналогичное дело №А79-4150/2013, имеющее значение для рассмотрения настоящего дела.

На основании части 3 статьи 47 Закона о защите конкуренции, Комиссия приостановила рассмотрение дела №01/05-АМЗ-2014, возбужденное в отношении администрации года Чебоксары до вступления решения Арбитражного суда Чувашской Республики по делу №А79-4150/2013 в законную силу.

Согласно правовой позиции Арбитражного суда Чувашской Республики, изложенной в решении от 19.03.2014 по делу № А79-4150/2013, у органа местного самоуправления при наличии действующего решения собственников помещений

не имеется оснований осуществлять какие-либо действия по объявлению и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД. То обстоятельство, что на момент принятия решения участники долевого строительства не были собственниками жилых помещений, не свидетельствует о нарушении органом местного самоуправления требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции. В компетенцию органа местного самоуправления не входит проверка сведений, содержащихся в протоколе общего собрания собственников МКД.

Решение Арбитражного суда Чувашской Республики-Чувашии от 19.03.2014 постановлением Первого Арбитражного апелляционного суда от 30.07.2014 и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 16.12.2014 по делу №А79-4150/2013 оставлено без изменения.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции в случае наличия вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства, является основанием для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства по делу.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 5 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА

1. Прекратить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства №01/05-АМЗ-2014, возбужденного в отношении администрации города Чебоксары Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии по не проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Чебоксары, ул. Б.С.Маркова, д.8, корпус 1, в связи с наличием вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Председателя Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Решение и (или) предписание могут быть обжалованы в Арбитражный суд Чувашской Республики в соответствии со статьей 198 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.