

## РЕШЕНИЕ

Дело № 50/05-АМЗ-2014

27 января 2015 года

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 13 января 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 27 января 2015 года.

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

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

при участии представителей:

заявителя ООО «Жилкомцентр»:

«...» (приказ № 33-к от 20.10.2014);

ответчика Администрации Кугесьского сельского поселения:

«...» - по доверенности № 02/1 от 12.01.2015;

«...» - по доверенности № 03/1 от 12.01.2015;

ООО «Строй-Универсал»:

«...»;

ООО «Управляющая компания «Универсал»:

«...»,

рассмотрев материалы дела № 50/05-АМЗ-2014, возбужденного по признакам нарушения Администрацией Кугесьского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики (Чувашская Республика, Чебоксарский район, п.

Кугеси, ул. Шоршельская, д.1) части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в бездействии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом, расположенного по адресу: пос. Кугеси, ул. Первомайская, д.3а.

### **УСТАНОВИЛА:**

В Чувашское УФАС России поступило заявление ООО «Жилкомцентр» (вх.№ 05-05/8099 от 05.11.2014) на бездействие администрации Кугесьского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики (далее – администрация, администрация Кугесьского сельского поселения), выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом № 3а по ул. Первомайская пос.Кугеси (далее – МКД).

Из обращения следует, что в нарушение порядка, установленного частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), администрация с момента выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов не предпринимает действий по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления такими домами.

Реализация положения части 13 статьи 161 ЖК РФ способствует развитию конкурентных отношений на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия управления домом, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также позволяет снизить количество злоупотреблений со стороны организаций-застройщиков в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, которые, пользуясь своим положением, единолично определяют управляющую компанию, обязывая будущих собственников заключать с ней договоры управления на невыгодных им условиях.

В результате бездействия администрации по проведению конкурса ООО «Управляющая компания «Универсал» управляет МКД в нарушение норм Жилищного законодательства.

В целях устранения сложившегося положения, заявитель просит принять меры антимонопольного реагирования в отношении администрации Кугесьского сельского поселения.

На заседании Комиссии представители администрации нарушение антимонопольного законодательства не признали, сообщив следующее. Кугесьское сельское поселение 30.06.2014 выдало разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик ООО «Строй-Универсал» 30.06.2014 по акту передал МКД в управление ООО «Управляющая компания «Универсал».

28.07.2014 протоколом №1 общего собрания собственников МКД принято решение о выборе управляющей организацией ООО «Управляющая компания «Универсал».

По мнению администрации, управление МКД осуществляется указанной управляющей компанией на законном основании, так как было заключено 82,95%

договоров на управление МКД. Жилые помещения согласно пункту 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации являлись собственностью на основании заключенных договоров купли-продажи и актов приема-передачи имущества.

Представители ООО «Строй-Универсал» и ООО «УК «Универсал» поддержали пояснения администрации Кугесьского сельского поселения, сообщив, что собственники многоквартирного дома выбрали способ управления домом и управляющую организацию для обслуживания дома. Проведенное собрание соответствует требованиям жилищного законодательства.

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

30.06.2014 администрация Кугесьского сельского поселения выдала разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 21516308-11, согласно которому ООО «Строй-Универсал» разрешено ввести в эксплуатацию построенный объект капитального строительства – многоквартирный жилой дом переменной этажности, 5-6 этажей, с офисными помещениями, расположенными на первых этажах, с самостоятельными входами, расположенного по адресу пос.Кугеси, ул. Первомайская, д. № 3а.

30.06.2014 по акту застройщик ООО «Строй-Универсал» передал МКД в управление ООО «УК «Универсал».

30.06.2014 между ООО «Строй-Универсал» и ООО «УК «Универсал» на основании пункта 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации заключен договор управления многоквартирным домом.

30.06.2014 по акту приема-передачи застройщиком МКД передан в управление ООО «УК «Универсал».

1.

В материалы дела представлены копии свидетельств о регистрации права собственности, датированных от 23.08.2014 по 23.10.2014, что свидетельствует о том, что на момент принятия решения о выборе управляющей организации собственники не обладали правом собственности на помещения, т.е. лица, принявшие в общем собрании, решение которого оформлено протоколом от 28.07.2014, на момент проведения данного собрания не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения.

На запрос Чувашского УФАС России администрация представила информацию о том, что управление МКД осуществляется ООО «УК «Универсал» законно, так как было заключено 82,95% договоров на управление МКД. Жилые помещения являлись собственностью граждан. Вместе с тем, указанное не подтверждено соответствующими документами.

Кроме того, дополнительно в материалы дела представлено коллективное обращение собственников МКД в адрес Госжилинспекции Чувашии о том, что собственники не принимали решение о выборе способа управления и

управляющей организации.

Данное решение о выборе способа управления и управляющей организации нельзя признать правомерным, поскольку в соответствии со статьями 44,45,47,48, частей 2 и 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации правом на принятие решения о выборе способа управления МКД и управляющей организации наделены только собственники помещений в МКД.

В свою очередь, в силу ст.18 Жилищного кодекса РФ и статьи 219 ГК РФ, статей 4 и 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», право собственности на помещения в МКД возникает с момента государственной регистрации такого права.

Госжилинспекцией Чувашии установлено нарушение порядка принятия собственниками помещений в МКД, решения о выборе управляющей организации и бездействие органа местного самоуправления по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным МКД, в связи с тем, что инициатором собрания являлось ООО «УК «Универсал», что является нарушением частей 2 и 4 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, инициировать собрание собственников в МКД могут только собственники, а не управляющие компании.

Согласно Акту проверки Госжилинспекции Чувашии от 28.11.2014 г., составленному в отношении ООО «УК «Универсал», общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме № 3а по ул. Первомайская в пос. Кугеси Чебоксарского района от 28.07.2014 г. вопрос о выборе способа управления многоквартирным домом не поднимался и не решался, указанные в протоколе сведения не соответствуют действительности.

Таким образом, Актом проверки Госжилинспекции Чувашии от 28.11.2014 г. установлено, что нарушен порядок принятия собственниками помещений решения о выборе способа (формы) управления многоквартирным домом, также установлено бездействие администрации Кугесьского сельского поселения по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом.

Согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Указанный порядок установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 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 организатором конкурса является орган местного самоуправления, уполномоченные проводить 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 части 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. Осуществить выбор управляющей организации, сразу же после ввода в эксплуатацию дома по общему правилу, собственниками, не представляется возможным в силу того, что к этому моменту будущие собственники являются еще дольщиками, т.к. 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.

Наряду с этим частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком 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, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Из данной нормы следует, что до определения победителя конкурса, ответственным за управление домом является застройщик: он вправе заключить договор управления с любой специализированной организацией либо управлять домом самостоятельно.

Одновременно частью 5 статьи 162 ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартирным домом, **за исключением договора, заключаемого застройщиком в соответствии с** частью 14 статьи 161 **настоящего Кодекса**, заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, указанном в части 5 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год и не более чем три года.

Таким образом, из общего правила о сроке договора управления многоквартирным домом сделано исключение в связи с тем, что в соответствии с

частью 14 статьи 161 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом между застройщиком и выбранной им управляющей организацией действует до момента заключения договора управления с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления.

Из материалов дела следует, что застройщиком данного дома являлось ООО «Строй-Универсал». Таким образом, договор управления МКД от 30.06.2014 заключен застройщиком с ООО «УК «Универсал» в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ до проведения конкурса и заключения договора управления с победителем конкурса.

Каких-либо документов, свидетельствующих об объявлении администрацией Кугесьского сельского поселения Чебоксарского района в двадцатидневный срок, после ввода в эксплуатацию МКД, конкурса по отбору управляющей организации для этого дома, о заключении договора управления домом с победителем конкурса, представлено не было.

**Таким образом, администрация Кугесьского сельского поселения не выполнила требование, установленное частью 13 статьи 161 ЖК РФ, по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом.**

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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).

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание органом местного самоуправления условий возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

При этом, 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 торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции являются, в том числе, любые обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Бездействие администрации по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД в срок, установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ, привело к созданию для ООО «УК «Универсал» преимущественных условий ведения хозяйственной деятельности и ограничило

доступ потенциальным хозяйствующим субъектам к оказанию услуг по управлению МКД.

Необоснованное предоставление преимуществ отдельному хозяйствующему субъекту является отступлением от общепринятых правил, действующих законов и иных правовых актов в пользу тех или иных субъектов, приводящим к ограничению конкуренции и ущемлению интересов других хозяйствующих субъектов на рынке управления МКД.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации, и состоит из настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в статье 3 настоящего Федерального закона.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется поддержка конкуренции (статья 8, часть 1), установление правовых основ единого рынка, включающих вопросы единого экономического пространства и развития конкуренции (статья 71, пункт "ж"). Из этих конституционных положений вытекает обязанность государства по поддержке конкуренции и пресечению монополистической деятельности, исполняя которую оно не должно отступать от требований Конституции Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган осуществляет функции по обеспечению государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами, в том числе в сфере использования земли, недр, водных ресурсов и других природных ресурсов.

**С учётом установленных обстоятельств, Комиссия приходит к итоговому заключению, что в рассматриваемом случае имеются достаточные доказательства для квалификации бездействия администрации Кугесьского сельского поселения незаконным, в связи с неисполнением публично-правовой обязанности по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для вновь введенного дома, предусмотренной частью 13 статьи 161 ЖК РФ, которое исключило правомерное соперничество на рынке управления многоквартирными домами в пос. Кугеси.**

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Частью 1 статьи 50 Закона о защите конкуренции определено, что по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на

основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику.

Учитывая, что нарушение антимонопольного законодательства не устранено, ООО «УК «Универсал» осуществляет управление домом незаконно, Комиссия считает необходимым выдать администрации Кугесьского сельского поселения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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

### **РЕШИЛА:**

1. Признать бездействие администрации Кугесьского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с непроведением открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: пос. Кугеси, ул. Первомайская, д.3а, обязанность проведения которого установлена частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Выдать администрации Кугесьского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: пос. Кугеси, ул. Первомайская, д.3а в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

**27.01.2015 № 05-04/650**



## Предписание

### о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

#### по делу № 50/05-АМЗ-2014

27 января 2015 года

г. Чебоксары

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии по рассмотрению дела № 50/05-АМЗ-2014 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и на основании своего решения от 27.01.2015 по делу № 50/05-АМЗ-2014 о совершении администрацией Кугесьского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики бездействия по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: пос. Кугеси, ул. Первомайская, д.3а, нарушающего часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Кугесьского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики **в срок до 10 марта 2015 года** прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путем проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: пос. Кугеси, ул. Первомайская, д.3а в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.
2. Администрации Кугесьского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики о выполнении настоящего Предписания сообщить в Чувашское УФАС России **в срок до 11 марта 2015 года** с представлением письменных доказательств.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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