

## РЕШЕНИЕ № 44

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 20.12.2013г.

В полном объеме решение изготовлено 25.12.2013г.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА),

рассмотрев 20.12.2013г. дело № 44 от 22.11.2013г. по признакам нарушения Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» (Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 18) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Промышленная 3/1 корпус 2; ул. Заринская 22/1; ул. Чорос-Гуркина, 59/1, пр. Коммунистический 5/1, ул. Строителей, 2/1, в срок, установленный частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, что может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами на территории МО «Город Горно-Алтайск», в присутствии представителя отдела экономики ЖКХ Администрации МО «Город Горно-Алтайск» <...>. по доверенности № 1824 от 18.12.2013г.,

### УСТАНОВИЛА:

Во исполнение поручений ФАС России от 07.08.2013 № ИА/30892/13 о проведении проверок соблюдения антимонопольного законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства, от 05.08.2013г. № АГ/30312/13 об обеспечении контроля за соблюдением требований антимонопольного законодательства при отчуждении имущества, принадлежащего государственным и муниципальным унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения или оперативного управления и на основании приказа руководителя управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай от 09.10.2013г. № 180 «О проведении внеплановой выездной проверки» была проведена проверка в отношении Администрации муниципального образования «Город Горно-Алтайск» (Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 18).

По результатам анализа материалов внеплановой выездной проверки, управлением на основании пункта 5 части 2 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» принято решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации МО «Город Горно-Алтайск» по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с непроведением обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Горно-Алтайск, ул.

Промышленная 3/1 корпус 2; ул. Заринская 22/1; ул. Чорос-Гуркина, 59/1, пр. Коммунистический 5/1, ул. Строителей, 2/1, в срок, установленный частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, что может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами на территории МО «Город Горно-Алтайск».

Рассмотрение дела № 44 от 22.11.2013г. о нарушении антимонопольного законодательства было назначено на 13.12.2013г.

Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» в адрес управления направлено ходатайство об отложении рассмотрения дела № 44 от 22.11.2013г., в связи с невозможностью явки представителя Администрации города Горно-Алтайска на заседание Комиссии УФАС по РА.

Комиссия УФАС по РА, на основании данного ходатайства, руководствуясь п. 1 ч. 1 ст. 47 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» отложила рассмотрение дела № 44 от 22.11.2013 г. и назначила к рассмотрению на 20.12.2013г.

Комиссия УФАС по РА в ходе рассмотрения данного дела о нарушении антимонопольного законодательства установила следующее:

Согласно ч. 13 ст. 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. 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.

При этом ч. 14 данной статьи предусматривает, что до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса, 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее – Правила № 75).

В соответствии с пунктом 4 Правил № 75 конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования 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; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

В силу пункта 2 Правил № 75 под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Таким образом, обязанность проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом законодателем возложена на орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

За период с 01.01.2012г. по 07.10.2013г. на территории МО «Город Горно-Алтайск» введено в эксплуатацию 11 многоквартирных жилых домов. В 3 многоквартирных жилых домах собственниками помещений в двадцатидневный срок со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию избран способ управления и управляющая организация на общем собрании. По отбору управляющей организации для заключения договора управления по 3 домам, заказчиками (МВД России по Республике Алтай и Погрануправление ФСБ России по Республике Алтай) проведены 3 конкурса, по результатам которых с победителями заключены договоры управления многоквартирным домом.

Способ управления 4 многоквартирными жилыми домами (расположенные по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Промышленная 3/1 корпус 2; ул. Заринская 22/1; ул. Чорос-Гуркина, 59/1; пр. Коммунистический 5/1) избран собственниками помещений по истечению двадцатидневного срока со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Промышленная 3/1 корпус 2, введен в эксплуатацию 12.04.2012г., способ управления выбран собственниками помещений на общем собрании в форме заочного голосования, прошедшего в период 15.03.2013-15.04.2013г.

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Заринская 22/1, введен в эксплуатацию 25.04.2012г., способ управления выбран собственниками помещений – 20.06.2012г.

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина, 59/1, введен в эксплуатацию 26.04.2012г., способ управления выбран собственниками помещений – 17.08.2012г.

По управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Строителей, 2/1, застройщиком (ОАО «Катуньгэсстрой») во исполнение требований ч. 14 ст. 161 ЖК РФ в установленный срок заключен договор управления от 20.08.2013г. с управляющей организацией – ООО УК «УПРАВДОМ». Данный многоквартирный дом введен в эксплуатацию 15.08.2013г. Собственниками помещений 10.10.2013г. выбран способ управления многоквартирным домом – управляющая компания и выбрана управляющая организация – ООО УК «УПРАВДОМ» (протокол общего собрания в форме очного голосования собственников помещений многоквартирного жилого дома № 2/1, по ул. Строителей, г. Горно-Алтайск, Республики Алтай от 10.10.2013г.).

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический 5/1, введен в эксплуатацию 31.05.2012г. Во исполнение требований ч. 14 ст. 161 ЖК РФ 01.06.2012г. застройщиком ООО «АлтайСтройРегион» заключен договор управления с ООО УК «Управдом». Согласно п. 9.1 данного договора договор заключен на 1 год и вступает в действие с 01.06.2012г. Собственниками жилых и нежилых помещений данного многоквартирного дома 01.06.2013г. заключен договор управления с ООО УК «УПРАВДОМ» сроком до 01.06.2014г.

Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» представлено письменное пояснения № 191 от 15.10.2013г., согласно которому за период с 01.01.2012г. по 07.10.2013г. (проверяемый УФАС по РА период) не проводились конкурсы по отбору управляющей организации для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами, так как собственниками помещений во вновь вводимых многоквартирных домах было принято и реализовано решение о выборе способа управления.

С учетом требований ч. 13 ст. 161 ЖК РФ Администрация обязана провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами в срок, указанный в данной статье Жилищного кодекса Российской Федерации.

Непроведение в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса могут быть выявлены контрагенты, предлагающие наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также хозяйствующих субъектов, действующих на соответствующих товарных рынках.

Согласно ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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).

Таким образом, Комиссия УФАС по РА приходит к выводу, что бездействие Администрации МО «Город Горно-Алтайск» по непроведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Промышленная 3/1 корпус 2; ул. Заринская 22/1; ул. Чорос-Гуркина, 59/1, пр. Коммунистический 5/1, ул. Строителей, 2/1, в срок, установленный частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами на территории МО «Город Горно-Алтайск», поскольку при публичном объявлении конкурса могут быть выявлены контрагенты, предлагающие наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также хозяйствующих субъектов, действующих на соответствующих товарных рынках, что является нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На заседании Комиссии УФАС по РА представитель Администрации МО «Город Горно-Алтайск» <...> согласилась с выявленными нарушениями федерального законодательства и пояснила, что функции контроля за реализацией статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации возложены на <...> отдела экономики ЖКХ Администрации МО «Город Горно-Алтайск» согласно дополнению к должностной инструкции <...> отдела экономики ЖКХ, утвержденному Мэром г. Горно-Алтайска от 15.07.2013г.

На основании вышеизложенного, и 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 управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию МО «Город Горно-Алтайск» нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с непроведением обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Промышленная 3/1 корпус 2; ул. Заринская 22/1; ул. Чорос-Гуркина, 59/1; пр. Коммунистический 5/1; ул. Строителей, 2/1, в срок, установленный частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, что может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами на территории МО «Город Горно-Алтайск».

2. Выдать Администрации МО «Город Горно-Алтайск» предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно, провести проверку многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после 29.10.2013г., с целью выявления многоквартирных домов, собственниками помещений которых не избран способ управления.

3. Передать материалы дела специалисту управления для возбуждения административного производства в отношении лиц, виновных в нарушении антимонопольного законодательства.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

#### ПРЕДПИСАНИЕ № 44

25 декабря 2013 года

г. Горно-Алтайск

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства руководствуясь частью 1 статьи 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 25.12.2013г. по делу № 44 от 22.11.2013г. о нарушении Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» (Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 18) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации МО «Город Горно-Алтайск» (Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 18) прекратить нарушения антимонопольного законодательства (части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно, провести проверку многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после 29.10.2013г., с целью выявления многоквартирных домов, собственниками помещений которых не избран способ управления.

О выполнении настоящего Предписания сообщить **в срок до 30 января 2014г.**

представив в управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай подтверждающие документы.

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

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