

РЕШЕНИЕ № 55

Резолютивная часть решения оглашена «23» июля 2010 г. В полном объеме решение изготовлено «05» августа 2010 г. Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 8-01/253 по признакам нарушения администрацией Полетненского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682925, с. Полетное, ул. Колхозная, 28) ч. 1 ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей администрации Полетненского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края и ОАО «ДЭК»,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» в лице его филиала – «Хабаровскэнергосбыт» на бездействие администрации Полетненского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (далее – Администрация), выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В ходе рассмотрения заявления, представленных документов и сведений установлено следующее. Согласно представленной Администрацией информации (письмо от 04.05.2010 № 9-7/132) на территории поселения расположено 6 многоквартирных домов, из них:

- в домах по ул. Ленина №№ 2, 4, 5, 6 часть жилых помещений входит в состав частного жилого фонда, часть - в муниципальной собственности, по результатам общих собраний собственников помещений, проведенных в форме очного голосования, в отношении указанных домов выбран способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление (протоколы собраний от 16.11.2009);

- в отношении домов по ул. Ленина №№ 1, 3 (часть жилых помещений входит в состав частного жилого фонда, часть - в муниципальной собственности) в 3 квартале 2010 г. будет объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Запрошенные Хабаровским УФАС России документы и сведения, подтверждающие, что в домах по ул. Ленина №№ 2, 4, 5, 6 в период: с 01.01.2007 до 16.11.2009 собственниками жилых помещений в указанных домах выбран и реализован способ управления многоквартирным домом, Администрацией не представлены. Администрацией также не представлены документы, подтверждающие, что в отношении домов по ул. Ленина №№ 1, 3 Администрацией согласно ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, а равно не представлены документы свидетельствующие о том, что у Администрации отсутствует обязанность проводить такой конкурс.

В заседании Комиссии представитель Администрации поддержал доводы, изложенные в письме от 04.05.2010 № 9-7/132 в полном объеме. Представитель ОАО «ДЭК» позицию, изложенную в заявлении, поддержал в полном объеме. Комиссия, изучив материалы дела, заслушав доводы сторон, пришла к следующим выводам. Согласно ч.ч. 2, 3 ст.161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений. Ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», установлена обязанность органов местного самоуправления провести 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.

Ч. 4 ст. 161 ЖК РФ регламентирована обязанность проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления домом, либо если решение о выборе способа не было реализовано. Порядок проведения конкурса установлен Правительством Российской Федерации (постановление от 06.02.2006 N 75 «Об утверждении Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»). Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 настоящей статьи, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся (ч. 8 ст. 161 ЖК РФ).

Ч. 2 ст. 163 ЖК РФ установлено, что управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

Таким образом, жилищным законодательством установлена обязанность проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом независимо от того, в чьей собственности находятся помещения в таком доме. В силу п. 1 ст. 4 Закона о защите конкуренции 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.

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 (ч.2 ст.162 ЖК РФ). Покупателями данных услуг являются жители многоквартирных домов (собственники и наниматели жилого помещения/квартиры). В качестве барьеров входа на товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами могут быть:

- ограниченность доступа потенциальных участников к ресурсам, предложение которых ограничено (существующие материально-технические ресурсы, обеспечивающие управление многоквартирными домами, закреплены за действующими хозяйствующими субъектами);
- преимущества хозяйствующих субъектов, действующих на рассматриваемом рынке, перед потенциальными участниками товарного рынка.

Ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на бездействие органов местного самоуправления, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. В этой связи, бездействие Администрации, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, является нарушением ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, так как следствием указанного бездействия является недопущение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами. На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст.39, ч.ч. 1 – 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать бездействие администрации Полетненского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории поселения, нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать администрации Полетненского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ №36

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 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 05.08.2010 № 55 по делу № 8-01/253 о нарушении

администрацией Полетненского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682925, с. Полетное, ул. Колхозная, 28) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРЕДПИСЫВАЕТ

Администрации Полетненского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682925, с. Полетное, ул. Колхозная, 28) прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: с. Полетное, ул. Ленина, дома №№ 1, 3, с целью чего в срок до 01 октября 2010 г. провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами, в порядке, установленном действующим законодательством.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.