

РЕШЕНИЕ № 54

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 8-01/212 по признакам нарушения администрацией Эльбанского городского поселения Амурского муниципального района Хабаровского края ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей администрации Эльбанского городского поселения Амурского муниципального района Хабаровского края,

УСТАНОВИЛА:

По результатам мониторинга рынка услуг по управлению многоквартирными домами за 2008 год и 1-е полугодие 2009 года, проведенного Хабаровским УФАС России, установлено, что в период с 01.01.2008 по 30.06.2009 администрацией Эльбанского городского поселения Амурского муниципального района (далее – Администрация) не проведены открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

В ходе проведенной Хабаровским УФАС России проверки установлено, что собственниками помещений в 265 многоквартирных домах, расположенных на территории поселения не выбраны способы управления данными домами. В период с 01.01.2008 по 30.06.2009 открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в том числе многоквартирными домами, все помещения в которых являются муниципальной собственностью, также не проводились.

Согласно предоставленной Администрацией информации (письма от 03.06.2009 № 1-24/832 и от 14.07.2009 № 1-24/1047) ведется подготовка документов для создания управляющей организации, издано распоряжение от 03.07.2009 № 259 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами». Опубликовано извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

По факту непроведения открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Администрацией представлено объяснение (письмо от 19.08.2009 № 1-24/1274), согласно которому на территории Эльбанского городского поселения дважды проводилось заочное голосование среди населения по выбору способа управления многоквартирными домами. Листки заочного голосования разносились по многоквартирным домам в ноябре 2007 года и в апреле 2008 года. Более 50% собственников помещений не приняли участие в заочном голосовании. До начала проведения заочного голосования в газете «Амурская заря» опубликовано объявление о проведении заочного голосования и разъяснение по заполнению листка заочного голосования. Также неоднократно развешивались объявления на жилые дома с разъяснениями о необходимости выбора способа управления многоквартирными домами, однако население активного участия в мероприятиях не приняло.

Прорабатывался вопрос о предложении населению выбора непосредственного способа управления многоквартирными домами путем повторного заочного голосования.

Кроме этого администрацией Амурского муниципального района передан жилищный фонд Эльбанскому городскому поселению без выполнения технической инвентаризации на момент передачи (технические паспорта оформлены 1977 годом, на многие дома технические паспорта отсутствуют) Самостоятельно заказать администрация Эльбанского городского поселения технические паспорта не имеет возможности из-за отсутствия денежных средств в бюджете поселения на эти цели.

На территории Эльбанского городского поселения оказывают услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда ООО «Внутренние сети» и ООО «Коммунальщик». Предоставляют коммунальные услуги ООО «Котельная» и ООО «Водоканализационное хозяйство». Эти же организации осуществляют прием платежей.

К данному письму приложены копия извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории поселения, опубликованное в газете «Амурская заря» от 15.07.2009 и размещенное в сети Интернет на сайте «www.gzk.rhv.ru» за № 15635 от 15.07.2009, изменения, внесенные в извещение и техническую документацию, размещенные в сети Интернет на сайте «www.gzk.rhv.ru» 29.07.2009, копия конкурсной документации, утвержденная организатором конкурса.

Представитель Администрации в заседании Комиссии поддержал доводы, ранее изложенные в письме от 19.08.2009 № 1-24/1274, в полном объеме.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, изучив материалы дела, заслушав ответчика, пришла к следующим выводам.

Согласно ч.ч. 2, 3 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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»).

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.

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 управляющей организации для управления многоквартирными домами в период с 01.01.2008 по 30.06.2009, является нарушением ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, так как следствием указанного бездействия является недопущение, ограничение, устранение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Доводы Администрации, основанные на том, что непроведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами связано с тем, что

собственники помещений не приняли участие в инициированном Администрацией заочном голосовании по вопросу выбора способа управления многоквартирными домами, что на многие многоквартирные дома технические паспорта отсутствуют и, что администрацией Амурского муниципального района жилищный фонд Эльбанскому городскому поселению передан без выполнения технической инвентаризации и самостоятельно заказать Администрация технические паспорта не имеет возможности из-за отсутствия денежных средств в бюджете поселения, Комиссия признает необоснованными, так как жилищным законодательством не установлена возможность непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по основаниям, приведенным Администрацией.

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 Эльбанского городского поселения Амурского муниципального района, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории поселения в период с 01.01.2008 по 30.06.2009, нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать администрации Эльбанского городского поселения Амурского муниципального района предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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

ПРЕДПИСАНИЕ №45

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 15 сентября № 54 по делу № 8-01/212 о нарушении администрацией городского поселения «Рабочий поселок Эльбан» Амурского муниципального района Хабаровского края (682610, Амурский район, п. Эльбан, ул. Гаражная, 7) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации городского поселения «Рабочий поселок Эльбан» Амурского муниципального района прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", с целью чего в срок до 20.10.2009 провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения, в порядке, установленном жилищным законодательством.

2. В срок до 01.11.2009 сообщить в Хабаровское УФАС России о выполнении п.1 настоящего предписания, с приложением подтверждающих документов.

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