

## РЕШЕНИЕ

по делу № 57/05-15

г. Киров

Резолютивная часть решения оглашена 25 июня 2015 года

В полном объеме решение изготовлено 01 июля 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Председателя Комиссии – <...> – руководителя управления, Членов Комиссии – <...> – главного специалиста отдела контроля органов власти, <...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, в присутствии:

представителя заявителя- (ТТТ) представителя по доверенности от 31.12.2014 № 17-10\17- юрисконсульта 1 категории сектора имущественной и корпоративно-правовой работы отдела по корпоративно-правовому обеспечению и работе с персоналом (ОАО);

представителя ответчика- (ССС) представителя по доверенности от 13.05.2015 № 1322-1-31 – начальника территориального управления администрации (ВВВ) района Кировской области;

представителя ответчика- (БББ) представителя по доверенности от 15.05.2015 № 1323-1-31- исполняющей обязанности заведующего юридического отдела администрации (ВВВ) района Кировской области;

рассмотрев дело № 57/05-15 по признакам нарушения администрацией (ВВВ) района Кировской области (ххх) п. 2 ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в (ВВВ), в установленном законодательством порядке:

### УСТАНОВИЛА:

26.03.2015 года (ОАО) (вх. № 1972 от 30.03.2015) было подано заявление в Кировское

УФАС России о нарушении антимонопольного законодательства со стороны администрации (ВВВ) района Кировской области.

Учитывая тот факт, что в бездействиях администрации (ВВВ) района Кировской области, выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в (ххх), содержатся признаки нарушения п.2 ч.1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции», приказом от 21.04.2015 № 117 в отношении органа местного самоуправления было возбуждено производство по делу № 57/05-15, рассмотрение которого назначено на 13.05.2015 г.

На заседании Комиссии УФАС России, состоявшемся 13.05.2015г. по ходатайству представителя ответчика по делу- (ГГГ)- и.о. главы администрации (ВВВ) района Кировской области об отложении дела, Комиссия приняла решение о перерыве в рассмотрении дела № 57\05-15 до 14.05.2015 г.

На заседании Комиссии УФАС России, состоявшемся 14.05.2015г представитель ответчика- (БББ) - исполняющий обязанности заведующего юридического отдела администрации (ВВВ) района Кировской области *пояснила, что в домах, расположенных в (ххх) по адресам: пер.Пионерский, д.5, Комсомольская, д.19, ул. Ленина, д.9, ул. Пушкина, д.33, ул. Свободы, д.28,48,50\ а,52,56, ул. Тотмянина, д. 6,7,15, ул. Чапаева, д.17,18,26\ а,43 не выбран способ управления многоквартирными домами, пояснив это тем, что данные дома являются домами блокированной застройки, а не многоквартирными домами, в связи с чем выбор способа управления такими домами не обязателен.*

Комиссия, заслушав объяснения ответчиков, ознакомившись с имеющимися документами, решила, что для объективного и всестороннего рассмотрения дела необходимо получить дополнительные сведения, а также привлечь в качестве заявителя к рассмотрению дела (ОАО), в связи с чем необходимо рассмотрение дела отложить на 11.06.2015 г.

На заседании Комиссии УФАС России, состоявшемся 11.06.2015г. представитель ответчика- (БББ) - исполняющий обязанности заведующего юридического отдела администрации (ВВВ) района Кировской области подтвердила ранее обозначенную позицию администрации (ВВВ) района о том, что дома блокированной застройки не являются многоквартирными.

Представитель заявителя- (ТТТ) - юрисконсульт 1 категории сектора имущественной и корпоративно-правовой работы отдела по корпоративно-правовому обеспечению и работе с персоналом (ОАО) *пояснил, что (ОАО) считает бездействие администрации (ВВВ) района Кировской области, в части непроведения конкурса по выбору управляющей компании по управлению многоквартирными домами в (ххх), нарушившими требования антимонопольного законодательства. При этом пояснив, что согласно приказа Росстата от 19.09.2014 № 572 дома блокированной застройки являются многоквартирными домами. Представители ответчика с данными доводами не согласны, пояснив, что согласно письма от 07.07.2014 № 12315-АЧ\04 Министерства строительства и Жилищно-Коммунального Хозяйства РФ дома блокированной застройки не являются многоквартирными.*

Комиссия, заслушав объяснения ответчиков, ознакомившись с имеющимися документами, решила, что для объективного и всестороннего рассмотрения дела необходимо получить дополнительные сведения, в связи с чем необходимо рассмотрение дела отложить на 25.06.2015 г.

На заседании Комиссии УФАС России, состоявшемся 25.06.2015г. стороны подтвердили ранее высказанные позиции по делу.

Представитель заявителя- (ТТТ) - юрисконсульт 1 категории сектора имущественной и корпоративно-правовой работы отдела по корпоративно-правовому обеспечению и работе с персоналом (ОАО) *представил ходатайство об отложении дела от 25.06.2015 № 17-05\5614, в связи с не предоставлением справки из БТИ по поводу спорных домов в (xxx). Данное ходатайство Комиссией отклонено, ввиду того, что данный документ ранее был представлен оппонентом по делу.*

Изучив материалы дела, Комиссия Кировского УФАС России пришла к следующим выводам.

26.03.2015 года (ОАО) (вх. № 1972 от 30.03.2015) было подано заявление в Кировское УФАС России о нарушении антимонопольного законодательства со стороны администрации (ВВВ) района Кировской области.

Согласно официального ответа на запрос Кировского УФАС России, установлено, что в домах, расположенных в (xxx), а именно:

- пер. Пионерский, д.5, ул. Коммунистическая, д. № 13 и 15, ул. Комсомольская, д. № 19,56, ул. Ленина, д. № 9, ул. Привокзальная, д.№ 1, ул. Пушкина, д.№ 33, ул. Свободы, д.№ 3-а, 28, 33, 43, 48, 50-а, 52, 56, ул. Тотмянина, д.№ 2, 2-а, 6, 7, 9, 15, 19, ул. Чапаева, д.№ 7, 15, 17, 18, 26-а, 43 не выбран способ управления многоквартирными домами.

В соответствии с [ч. 4 ст. 161](#) ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден [постановлением](#) Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (далее - Порядок).

Согласно [п. 3](#) Порядка конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в т.ч. в следующих случаях:

- собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

- по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в т.ч. в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные [ст. 164](#) ЖК РФ;

- собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

- не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные [ст. 162](#) ЖК РФ;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно [ч. 2 ст. 161](#) ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем 16;

- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- управление управляющей организацией.

Также собственники помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором более чем 16, в случае непосредственного управления таким домом в срок до 1 апреля 2015 г. обязаны провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и принять решение о выборе иного способа управления. В случае если указанное решение не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, орган местного самоуправления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации

и провести этот конкурс в соответствии с [Порядком](#), а также в соответствии с [ч. 4 ст. 161](#) ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](#) аварийными и подлежащими сносу.

В соответствии с Постановлением Правительства Кировской области от 21.03.2014 № 254\210 «Об областной Программе «Капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кировской области» на 2014-2043 годы дома, расположенные в (xxx) по адресам: пер. Пионерский, д.5, ул. Коммунистическая, д. № 15, ул. Комсомольская, д. № 19, ул. Ленина, д. № 9, ул. Пушкина, д. № 33, ул. Свободы, д. № 28, 48, 50-а, 52, 56, ул. Тотмянина, д. № 2, 6, 7, 15, 19, ул. Чапаева, д. № 7, 15, 17, 18, 26-а, 43 не включены в данную программу, так как не являются многоквартирными. Кроме того, согласно справке от 21.05.2015 № 36, выданной МУП «БТИ» по (ВВВ) району Кировской области, вышеуказанные дома являются домами блокированной застройки.

Согласно ч.3 ст. 16 Жилищного Кодекса РФ квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

При этом понятие многоквартирного дома Жилищным кодексом не определено.

В качестве главного квалифицирующего признака квартиры, указанного в ч.3 ст. 16 Жилищного Кодекса РФ, является возможность прямого доступа из квартиры в помещение общего пользования. Если из жилых помещений в доме нет прямого доступа в помещение общего пользования, а есть выход непосредственно на земельный участок, на котором расположен дом, то такие жилые помещения не являются квартирами, а дом не является многоквартирным.

В связи с тем, что дома блокированной застройки не имеют в своем составе квартир, они не могут быть отнесены к многоквартирным домам.

В ходе проведенной проверки Кировского УФАС России было установлено, что в домах, расположенных в (xxx), а именно: пер. Пионерский, д.5, ул. Коммунистическая, д. № 13 и 15, ул. Комсомольская, д. № 19, 56, ул. Ленина, д. № 9, ул. Привокзальная, д. № 1, ул. Пушкина, д. № 33, ул. Свободы, д. № 3-а, 28, 33, 43, 48, 50-а, 52, 56, ул. Тотмянина, д. № 2, 2-а, 6, 7, 9, 15, 19, ул. Чапаева, д. № 7, 15, 17, 18, 26-а, 43, согласно п.1 ч.2 ст.161 Жилищного Кодекса РФ, выбран непосредственный способ управления домами. В соответствии с [ч. 4 ст. 161](#) Жилищного Кодекса РФ, администрацией (ВВВ) района Кировской области были приняты меры по выбору управляющей организации, путем объявления торгов на право заключения договора по управлению домами, расположенными в (xxx), а именно: пер. Пионерский, д.5, ул. Коммунистическая, д. № 13, 15, ул. Комсомольская, д. № 56, ул.

Свободы, д.№ 3-а, 33, 43, ул. Тотмянина, д.№ 2, 2-а, 9. Однако конкурсы не состоялись, ввиду отсутствия заявок, в связи с чем, в данных домах выбран непосредственный способ управления домами.

Изучив имеющиеся в деле материалы, Комиссия Кировского УФАС России приходит к выводу, об отсутствии в бездействии администрации (ВВВ) района Кировской области нарушения п.2 ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, п.2 ч.1 ст.48 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

### **РЕШИЛА:**

Производство по делу № 57/05-15, прекратить в виду отсутствия нарушения п.2 ч.1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. в рассматриваемом Комиссией бездействии администрации (ВВВ) района Кировской области (xxx).

**Председатель Комиссии**

<...>

**Члены Комиссии**

<...>

<...>

**Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса РФ в трехмесячный срок.**

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