

РЕШЕНИЕ

«15» мая 2012 г.

г. Кемерово

Резолютивная часть объявлена 03.05.2012 г.

Решение в полном объеме изготовлено «15» мая 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: Кухарская Н.Е. – руководитель управления;

Члены Комиссии: Саврасов М.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, судебной и правовой работы;
Рябовалова М.В. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, судебной и правовой работы;
Александрова Л.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, судебной и правовой работы;
Юканкин Д.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, судебной и правовой работы;

при участии:

<...> – представителя администрации Беловского городского округа по доверенности;

<...> – представителя администрации Беловского городского округа по доверенности;

<...> – представителя ООО «Зодчий» по доверенности;

рассмотрев дело № 39/А-17-2012, возбужденное по признакам нарушения администрацией Беловского городского округа (<...>) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ).

УСТАНОВИЛА:

В результате рассмотрения требования прокуратуры г. Белово приказом № 84 от 10.04.2012 г. Управлением Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) было возбуждено дело № 39/А-17-2012 по признакам нарушения администрацией Беловского городского округа части 1 статьи 17 ФЗ № 135-ФЗ, выразившегося во включении в состав предмета одного конкурса многоквартирных жилых домов, расположенных на земельных

участках, не имеющих общих границ при проведении в период с 29.12.2011 г. по 06.02.2012 г. конкурса по отбору управляющей организации для управления 65 многоквартирными домами города Белово общей жилой площадью 12 780,6 кв.м. (далее – Конкурс).

Определением от 11.04.2012 г. дело № 39/А-17-2012 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 02.05.2012 г. на 15 часов 30 минут, в качестве заинтересованного лица к участию в рассмотрении указанного дела было привлечено ООО «Зодчий».

26.04.2012 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступили пояснения по делу № 39/А-17-2012 о нарушении антимонопольного законодательства, согласно которым администрация Беловского городского округа нарушения не признаёт, указывает, что спорный Конкурс проводился в соответствии с требованиями Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса). Жилые дома, включенные в предмет Конкурса, располагаются в общей границе – в пределах одного посёлка входящего в состав Беловского городского округа, следовательно, на граничащих земельных участках, между которыми располагаются земли общего пользования. Кроме того, в пояснениях отмечено, что состояние жилых домов включённых в предмет Конкурса ветхое.

02.05.2012 г. на рассмотрении дела № 38/А-17-2012 о нарушении антимонопольного законодательства представитель администрации Беловского городского округа <...> поддержала доводы, изложенные в пояснениях, представленных 26.04.2012 г. в адрес Кемеровского УФАС России, а также указала, что администрацией Беловского городского округа в адрес управления архитектуры и градостроительства Беловского городского округа был направлен запрос о предоставлении выкопировки из плана города Белово, в которой можно увидеть расположение многоквартирных жилых домов, являющихся предметом спорного конкурса. По словам <...> указанный запрос должен быть исполнен 02.05.2012 г.

02.05.2012 г. Комиссией Кемеровского УФАС России был объявлен перерыв до 15 часов 15 минут 03.05.2012 г. в рассмотрении дела № 39/А-17-2012 о нарушении антимонопольного законодательства, в связи с необходимостью предоставления представителем администрации Беловского городского округа дополнительных материалов, имеющих значение для рассмотрения дела.

03.05.2012 г. на рассмотрении дела № 39/А-17-2012 о нарушении антимонопольного законодательства представитель администрации Беловского городского округа <...> поддержала пояснения, представленные 26.04.2012 г.

Представитель администрации Беловского городского округа <...> указал на то, что земельные участки под жилыми домами, включёнными в предмет Конкурса, не оформлены надлежащим образом, а именно не проведена их постановка на кадастровый учёт, а также государственная регистрация права собственности, следовательно, требования пункта 6 Правил проведения конкурса на данные жилые дома не распространяются.

Согласно пояснениям представителя ООО «Зодчий» нарушение требований пункта 6 Правил проведения конкурса при формировании предмета Конкурса, выразившееся во включении в состав предмета указанных торгов многоквартирных жилых домов, расположенных на земельных участках, не имеющих общих границ, имело место.

Изучив материалы дела № 39/А-17-2012 о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ установлено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, 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.

Пунктом 1 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Пунктом 1 указанных правил установлено, что данные правила устанавливают порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

29.12.2011 г. на официальном сайте администрации Беловского городского округа по адресу: <http://www.belovo42.ru/tags/3350031/> размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления 65 многоквартирными домами города Белово общей жилой площадью 12 780,6 кв.м.

Согласно протоколу № 1 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 31.01.2012 г. на участие в конкурсе была подана одна заявка ООО «Зодчий».

В соответствии с протоколом № 2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 06.02.2012 г. заявка ООО «Зодчий» была признана соответствующей требованиям конкурсной документации.

Пунктом 6 Правил проведения конкурса предусмотрено, что конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть

расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Частью 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено, что в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Действующее законодательство Российской Федерации не содержит акта, допускающего возможность формирования единого земельного участка, на котором расположены два и более отдельно стоящих многоквартирных дома или один многоквартирный дом и здание, не относящееся к общему имуществу этого дома.

В соответствии с выкопировкой из плана г. Белово п.г.т. Грамотеино, представленной администрацией Беловского городского округа в материалы дела № 39/А-17-2012 о нарушении антимонопольного законодательства, комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что часть земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, в отношении которых проводился Конкурс, не могут иметь общих границ.

В частности земельный участок, на котором расположен жилой дом № 2 по улице 7 Ноября, не может иметь общих границ с земельным участком, на котором расположен жилой дом № 6 по улице Магистральная, поскольку данные дома расположены в разных частях п.г.т. Грамотеино города Белово, между ними, помимо земельных участков общего пользования, расположено большое количество жилых домов и других зданий.

Таким образом, включив в состав предмета Конкурса многоквартирные жилые дома, расположенные на земельных участках, не имеющих общих границ, администрация Беловского городского округа нарушила требования пункта 6 Правил проведения конкурса.

В соответствии с частью 1 статьи 17 ФЗ № 135-ФЗ при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В нарушение пункта 6 Правил проведения конкурса администрация Беловского городского округа включила в состав предмета Конкурса многоквартирные жилые дома, расположенные на земельных участках, не имеющих общих границ, тем

самым, нарушив требования части 1 статьи 17 ФЗ № 135-ФЗ, поскольку объединение в предмет Конкурса домов расположенных на земельных участках, не имеющих общих границ, могло повлечь за собой сокращение числа хозяйствующих субъектов, потенциальных участников указанного конкурса. В случае разделения предмета Конкурса по принципу включения в предмет одного конкурса многоквартирных домов, расположенных на граничащих земельных участках, заявку на участие в торгах могло подать большее количество хозяйствующих субъектов, желающих осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами, а именно: хозяйствующие субъекты, которые желают осуществлять деятельность исключительно на территории одной или нескольких улиц (нескольких конкретных домов), были лишены возможности подавать заявки на участие в Конкурсе.

Комиссия Кемеровского УФАС России по рассмотрению дела № 39/А-17-2012 о нарушении антимонопольного законодательства не может согласиться с доводами представителей администрации Беловского городского округа о том, что жилые дома, включенные в предмет Конкурса, располагаются в общей границе – в пределах одного посёлка, входящего в состав Беловского городского округа, следовательно, на граничащих земельных участках, между которыми располагаются земли общего пользования, а также с тем, что земельные участки под жилыми домами, включёнными в предмет Конкурса, не оформлены надлежащим образом, а именно не проведена их постановка на кадастровый учёт, а также государственная регистрация права собственности, следовательно, требования пункта 6 Правил проведения конкурса на данные жилые дома не распространяются ввиду следующего:

Действующее законодательство Российской Федерации не содержит нормативного правового акта, допускающего возможность формирования единого земельного участка, на котором расположены два и более отдельно стоящих многоквартирных дома или один многоквартирный дом и здание, не относящееся к общему имуществу этого дома.

Следовательно, на одном земельном участке может располагаться только один многоквартирный жилой дом с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектами.

Пунктом 6 Правил проведения конкурса предусмотрено, что конкурс проводится на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, в случае если такие дома расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования. Данной нормой не ставится наличие общей границы у земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома, в зависимости от расположения данных жилых домов на одной территории – в одном посёлке, а указывается именно на граничащие земельные участки.

Представителем администрации Беловского городского округа на рассмотрение дела № 39/А-17-2012 о нарушении антимонопольного законодательства был представлен адресный список многоквартирных домов п.г.т. Инской, согласно которому земельные участки, на которых расположены многоквартирные жилые дома по адресам: ул. 7 Ноября, 2, 4, 12, 14, 20, ул. Владимирская, 1, 5, 7, 12, ул. Революции, 1, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, ул. Магистральная, 6, 10, 14,

поставлены на кадастровый учёт до проведения Конкурса.

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (статья 11.1 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый учет осуществляется в связи с **образованием или созданием объекта недвижимости** (далее - постановка на учет объекта недвижимости), прекращением его существования (далее также - снятие с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 10 - 21 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений об объекте недвижимости.

Таким образом, несмотря на то, что не осуществлена государственная регистрация прав на земельные участки, на которых расположены многоквартирные жилые дома по указанным выше адресам, данные земельные участки существуют. Следовательно, к 25 многоквартирным жилым домам из 65, в отношении которых проводился Конкурс по отбору управляющей организации, должны были применяться требования пункта 6 Правил проведения конкурса.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Кемеровского УФАС России по рассмотрению дела № 39/А-17-2012 о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Беловского городского округа нарушившей часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
2. Выдать администрации Беловского городского округа предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно: об осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение должностными лицами администрации Беловского городского округа соблюдения требований части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Н.Е. Кухарская

Председатель комиссии:

М.Г. Саврасов

ЧЛЕНЫ КОМИССИИ:

М.В. Рябовалова

Л.А.
Александрова

Д.С. Юканкин