

Резолютивная часть решения оглашена «23» декабря 2013 г.
В полном объеме решение изготовлено «13» января 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства рассмотрев дело № 158 по признакам нарушения Администрацией г. Кургана (площадь им. В.И. Ленина, г. Курган, 640000) ч. 1. ст. 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту — Закон о защите конкуренции),

Установила:

Дело № 158 о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 39 Закона о защите конкуренции. Основанием для возбуждения данного дела послужили результаты внеплановой проверки в отношении Департамента жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации г. Кургана в рамках исполнения поручения Президента Российской Федерации № Пр-1479 от 31.05.2013 г. Согласно акту проверки № 81 от 03.10.2013 г. многоквартирные дома по адресу: г. Курган, ул. Куйбышева, № 177; г. Курган, ул. Чкалова № 3; г. Курган, ул. Чкалова № 3, корпус 1; г. Курган, ул. Кремлева, 7 были переданы во временное управление МУП «Прометей» без проведения процедуры торгов в связи с принятием Администрацией г. Кургана постановлений от 29.12.2012 г № 10134 «О принятии временных мер по управлению многоквартирными домами» и от 27.12.2012 г № 9972 «О принятии временных мер по управлению многоквартирным домом» Определением от 22.10.2013 г. по признакам нарушения п. 4 ч. 1. ст. 15 Закона о защите конкуренции в качестве ответчика привлечен Департамент жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации г. Кургана. 19.11.2013 г., в ходе рассмотрения дела, представитель Департамента жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации г. Кургана пояснил, что данные многоквартирные дома были переданы во временное управление МУП «Прометей» до момента проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации постановлениями Администрации г. Кургана от 29.12.2012 г № 10134 «О принятии временных мер по управлению многоквартирными домами» и от 27.12.2012 г № 9972 «О принятии временных мер по управлению многоквартирным домом». МУП «Прометей» 19.11.2013 г. представлена письменная позиция по делу № 158, из которой следует, что согласно ч. 14 ст. 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 указанной 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. Администрация г. Кургана будучи застройщиком вышеуказанных домов, построенных с целью расселения из аварийного и ветхого жилого фонда, правомерно определила ответственное лицо

за содержание и текущий ремонт общего имущества до момента проведения процедуры конкурса.

Постановлениями Администрации г. Кургана от 29.12.2012 г № 10134 «О принятии временных мер по управлению многоквартирными домами» и от 27.12.2012 г № 9972 «О принятии временных мер по управлению многоквартирным домом», вышеуказанные многоквартирные дома были переданы во временное управление МУП «Прометей».

Определением от 19.11.2013 г. по признакам нарушения п. 4 ч. 1. ст. 15 Закона о защите конкуренции в качестве ответчика привлечена Администрация г. Кургана. Представителем Администрации г. Кургана представлен письменный отзыв по делу о нарушении антимонопольного законодательства, согласно которому Администрация г. Кургана полагает, что вменяемое нарушение п. 4 ч. 1. ст. 15 Закона о защите конкуренции в данном случае не может быть применено.

Многоквартирные дома по адресу: г. Курган, ул. Куйбышева, № 177; г. Курган, ул. Чкалова № 3; г. Курган, ул. Чкалова № 3, корпус 1; г. Курган, ул. Кремлева, 7 были переданы во временное управление МУП «Прометей» до момента выбора способа управления многоквартирным домом или до момента проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Комиссия, исследовав письменные материалы дела, пояснения сторон приходит к следующим выводам.

Постановлением Администрации г. Кургана от 29.12.2012 г № 10134 «О принятии временных мер по управлению многоквартирными домами» во временное управление МУП «Прометей» переданы 122 многоквартирных дома, в том числе и по адресу: г. Курган, ул. Куйбышева, № 177; г. Курган, ул. Чкалова № 3; г. Курган, ул. Кремлева, 7. Из данного постановления следует, что данные дома переданы во временное управление до момента определения управляющей организации по итогам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации или выбора собственниками помещений домов способа управления домом, с целью обеспечения содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах и бесперебойной работы всех систем жизнеобеспечения.

Постановлением Администрации г. Кургана от 27.12.2012 г. № 9942 «О принятии временных мер по управлению многоквартирным домом» во временное управление МУП «Прометей» передан многоквартирный дом по адресу: г. Курган, ул. Чкалова № 3, корпус 1. Из данного постановления также следует, что данный дом передан в управление до момента определения управляющей организации по итогам проведения открытого конкурса, с целью обеспечения содержания и ремонта общего имущества в доме и бесперебойной работы всех систем жизнеобеспечения.

Согласно п. 1.22 ст. 3 Положения о Департаменте жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации г. Кургана (приложение № 5 к Решению Курганской городской Думы от 19.10.2011 г. № 239 «О структуре Администрации г. Кургана») Департамент жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации г. Кургана организует работу по проведению открытых конкурсов и по конкурсному отбору организаций, управляющих муниципальным жилищным фондом, заключению договоров на управление муниципальным жилищным фондом.

Как пояснил представитель Администрации г. Кургана порядок взаимодействия Администрации г. Кургана и Департамента жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации г. Кургана при принятии решений о проведении

конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не принят, поскольку прямого указания для принятия данного акта законодательно не предусмотрено.

При проведении Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации г. Кургана последнего конкурса по отбору управляющей организации для многоквартирного дома № 7 по ул. Кремлева в г. Кургане, конкурс признан несостоявшимся, в связи с тем, что не поступило ни одной заявки.

Департамент жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации г. Кургана выступает как уполномоченный орган и разрабатывает конкурсную документацию при проведении данных конкурсов. Конкурсная документация утверждается руководителем Администрации г. Кургана.

В связи с изложенным выше, комиссией Курганского УФАС России дело, возбужденное в отношении Департамента жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации г. Кургана по признакам нарушения п. 4 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции прекращено в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях Департамента, а дело в отношении Администрации г. Кургана по признакам нарушения п. 4 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции переквалифицировано на ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" регламентирована процедура отбора управляющей организации для управления многоквартирными домами, где собственники помещений не выбрали способ управления своим домом.

Согласно ст. 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. N 75 (далее — Правила) конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе 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 2 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 том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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 статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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.

Как указал представитель МУП «Прометей», договоры управления МУП «Прометей» с собственниками вышеуказанных домов не заключало.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 165 Жилищного кодекса в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

Из содержания ч. 2, 3 ст. 161 Жилищного кодекса следует, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

При этом в соответствии с частью 4 статьи 161 этой же статьи 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.

В части 1 статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" предусмотрено, что орган местного самоуправления в соответствии с положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации проводит 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. Субъекты Российской Федерации вправе установить сроки начала и окончания проведения указанных конкурсов для всех или отдельных муниципальных образований при

условии их проведения не позднее 1 мая 2008 года.

Согласно части 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом как указывалось выше установлен Правилами.

Данный нормативный правовой акт определяет процедуру проведения конкурса и не предоставляет организатору такого конкурса права применять отличный порядок.

В соответствии с пунктом 4 Правил принципами проведения конкурса являются: создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестная конкуренция; эффективное использование 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; доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

В соответствии с частью 8 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса возможно только в единственном случае - когда этот конкурс признан несостоявшимся.

Вместе с тем ни Жилищный кодекс Российской Федерации, ни Правила не содержат определение несостоявшегося конкурса, а также условий, при которых конкурс по отбору управляющей организации может быть признан несостоявшимся.

Проведение отбора управляющих организаций необходимо в целях обеспечения конкуренции, равного доступа на рынок управления многоквартирными домами хозяйствующих субъектов, соответствующих установленным критериям.

Изложенные выше нормы законодательства обязывают органы местного самоуправления организовать и провести конкурс по отбору управляющей компании.

При этом назначение иной управляющей компании, даже в качестве временной меры (в рассматриваемом случае принятие Администрацией г. Кургана постановления от 29.12.2012 г № 10134 «О принятии временных мер по управлению многоквартирными домами» и постановления от 27.12.2012 г. № 9942 «О принятии временных мер по управлению многоквартирным домом») законодательством не предусмотрено, не входит в круг полномочий органа местного самоуправления и нарушает положения ст. 15 Закона о защите конкуренции" как необоснованно препятствующее деятельности одного хозяйствующего субъекта в пользу другого. Иные хозяйствующие субъекты, желавшие осуществлять деятельность на соответствующем товарном рынке, не получили возможности реализовать свое право на заключение данных договоров.

В силу с части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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).

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

При этом признаками ограничения конкуренции являются, в том числе, любые обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Установленный приведенной нормой запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Несоблюдение такого запрета приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Вышеперечисленные действия Администрации г. Кургана в совокупности фактически направлены на предоставление преимущественных условий деятельности на рынке управления многоквартирными домами только МУП «Прометей».

Руководствуясь частью 1 статьи 15, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, п.п. 2,5 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. №135 - ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Решила:

1. Дело в отношении Департамента жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации г. Кургана (пл. им. В.И. Ленина, г. Курган, 640000) по признакам нарушения п. 4 ч. 1. ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях Департамента жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации г. Кургана.

2. Признать в действиях Администрации г. Кургана нарушение ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в принятии постановления от 29.12.2012 г № 10134 «О принятии временных мер по управлению многоквартирными домами» и постановления от 27.12.2012 г. № 9942 «О принятии временных мер по управлению многоквартирным домом» о передаче во временное управление МУП «Прометей» многоквартирных домов без проведения процедуры торгов.

3. Выдать Администрации г. Кургана предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства, а именно: отменить постановление от 29.12.2012 г № 10134 «О принятии временных мер по управлению многоквартирными домами» и постановление от 27.12.2012 г. № 9942 «О принятии временных мер по управлению многоквартирным домом».

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

Комиссия

Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135 -ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 13.01. 2014 г. по делу № 158

Предписывает:

1. Администрации г. Кургана в срок до 13.02.2013 года прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившееся в принятии постановления от 29.12.2012 г № 10134 «О принятии временных мер по управлению многоквартирными домами» и постановления от 27.12.2012 г. № 9942 «О принятии временных мер по управлению многоквартирным домом» о передаче во временное управление МУП «Прометей» многоквартирных домов без проведения процедуры торгов, а именно: отменить постановление от 29.12.2012 г № 10134 «О принятии временных мер по управлению многоквартирными домами» и постановление от 27.12.2012 г. № 9942 «О принятии временных мер по управлению многоквартирным домом».

2. Администрации г. Кургана о выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня выдачи предписания.