

РЕШЕНИЕ №А2-22/13

г. Тамбов

Резолютивная часть решения оглашена «8» апреля 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено «18» апреля 2014 года.

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

председатель – врио руководителя Управления Мазаева С.В.

члены:

заместитель руководителя - начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Колодина Н.Н.,

ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Пономарева И.А.;

ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Козлова Н.Е.,

рассмотрев дело № А2-22/13 от 16.10.2013 по признакам нарушения администрацией города Тамбова (392000, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.6) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В целях осуществления государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства в администрацию города Тамбова был сделан запрос (исх. от 12.09.2013 №58-2-07/3372э) о предоставлении информации в части обязательного конкурсного отбора по управлению многоквартирными домами (часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

7 октября 2013 года в Тамбовское УФАС России поступило заявление от ООО «Тамбовгазмонтаж» (исх. от 03.10.2013, вх. от 07.10.2013 №9894) о непроведении администрацией города Тамбова обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении многоквартирного жилого дома №185 «А» корпус 2 по ул. Мичуринской города Тамбова.

Администрация города Тамбова письмом (исх. от 23.10.2013 №2-30-4656/13) предоставила копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU 68306000-482 от 24.09.2013, выданного застройщику – открытому акционерному обществу «Передвижная механизированная колонна – 1» на ввод многоквартирного жилого

дома №185 «А» корпус 2 по ул. Мичуринской города Тамбова.

После выдачи разрешения № RU 68306000-482 от 24.09.2013 администрация города Тамбова не объявила конкурс по отбору управляющей организации для дома, расположенного по адресу г. Тамбов, ул. Мичуринская, д.185 «А», корпус 2 в установленный срок (до 15 октября 2013 года включительно).

Тамбовское УФАС России по заявлению ООО «Тамбовгазмонтаж» возбудило настоящее дело в отношении администрации города Тамбова по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона защите конкуренции.

Рассмотрение данного дела неоднократно откладывалось в связи с необходимостью получения Комиссией дополнительных доказательств.

На рассмотрении дела 8 апреля 2014 года присутствовали:

представитель заявителя ООО «Тамбовгазмонтаж» <...> ,

представители администрации города Тамбова <.....> ,

ООО Управляющая компания «АрбатКомСервис» - <...> .

Представитель заявителя ООО «Тамбовгазмонтаж» указал, что с момента введения многоквартирного дома в эксплуатацию по настоящее время администрация города Тамбова не объявила о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении многоквартирного жилого дома №185 «А» корпус 2 по ул. Мичуринской города Тамбова. В сети «Интернет» нет объявления о проведении открытого конкурса, а также собственники не уведомлены о результатах проведенного открытого конкурса по отбору управляющей организации. Непроведение обязательного конкурса по отбору управляющей организации противоречит антимонопольному законодательству, поскольку такое бездействие органов местного приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами, указал заявитель.

Представители администрации города Тамбова сообщили следующее.

С момента ввода многоквартирного жилого дома №185 «А» корпус 2 по ул. Мичуринской города Тамбова в эксплуатацию, администрацией была проведена работа по подготовке извещения с конкурсной документацией о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. Однако, в администрацию города Тамбова ООО Управляющая компания «АрбатКомСервис» предоставила копию протокола общего собрания собственников помещений, указанного дома от 11.10.2013 года и копию договора управления от 01.11.2013 года, заключенного с собственниками помещений. В связи с этим, администрация города Тамбова извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом №185 «А» корпус 2 по ул. Мичуринской города Тамбова на официальном сайте в сети «Интернет» не публиковала.

Представитель застройщика ООО «Передвижная механизированная колонна – 1» сообщил, что застройщик выполнил все обязательства перед участниками

долевого строительства. Все объекты долевого строительства были переданы по передаточным актам.

Генеральный директор ООО Управляющая компания «АрбатКомСервис» сообщил, что 1 ноября 2013 года с собственниками помещений (квартир) был заключен договор управления многоквартирным домом по адресу: город Тамбов, ул. Мичуринская, д.185 «А», корпус 2. Данный договор был заключен на основании общего решения общего собрания собственников данного дома, которое состоялось 11 октября 2013 года.

Комиссия Тамбовского УФАС России в ходе рассмотрения настоящего дела, рассмотрев материалы дела и выслушав стороны, установила следующее.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: город Тамбов, ул. Мичуринская, д.185 «А», корпус 2) выдано администрацией города Тамбова 24 сентября 2013 года.

После выдачи администрацией города Тамбова разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU 68306000-482 от 24.09.2013 в течение двадцати дней администрация была обязана объявить конкурс по отбору управляющей организации, т.е. в срок до 15 октября 2013 года включительно. Однако администрация города Тамбова не выполнила требования Жилищного кодекса Российской Федерации, установленные частью 13 статьи 161, чем нарушила условия конкуренции на рынке управления жилыми домами, а именно - часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого

конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

В соответствии с пунктом 4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

- 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- 2) добросовестная конкуренция;
- 3) 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;
- 4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, организация и проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в том числе, в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса, должны осуществляться в порядке, установленном Правилами.

Часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации является императивной нормой, подлежащей безусловному исполнению со стороны органов местного самоуправления.

Следует отметить, что в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса, 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, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Реализация статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

В целях осуществления государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства Тамбовским УФАС России был сделан запрос в администрацию города Тамбова (исх. от 12.09.2013 №58-2-07/3372э) о предоставлении информации по исполнению обязанности конкурсного отбора по

управлению многоквартирными домами, установленной частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Администрация города Тамбова письмом (исх. от 23.10.2013 №2-30-4656/13, вх. от 23.10.2013 № 10504) предоставила копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU 68306000-482 от 24.09.2013, выданного застройщику – открытому акционерному обществу «Передвижная механизированная колонна – 1» на ввод многоквартирного жилого дома №185 «А» корпус 2 по ул. Мичуринской города Тамбова.

Также, в Тамбовское УФАС России поступило заявление от ООО «Тамбовгазмонтаж» (исх. от 03.10.2013, вх. от 07.10.2013 №9894) о непроведении администрацией города Тамбова обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении многоквартирного жилого дома №185 «А» корпус 2 по ул. Мичуринской города Тамбова и принятию мер реагирования.

Администрация города Тамбова представила письменные пояснения (исх. от 03.12.2013 № 2-30-5419/13, вх. от 03.12.2013 № 11693) причин непроведения конкурса по отбору управляющей организации для рассматриваемого дома, указывая, что 11.10.2013 года жильцы дома выбрали управляющую организацию - ООО Управляющая компания «АрбатКомСервис», соответствующие документы были представлены.

Администрация города Тамбова также сообщила, что предприняты все усилия для проведения конкурса, проведена работа по подготовке извещения с конкурсной документацией о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Администрацией города в подтверждение проведения работы по подготовке открытого конкурса предоставлена копия акта о состоянии общего имущества собственников помещений от 27.09.2013 года по рассматриваемому дому.

На основании представленного протокола о выборе управляющей организации и в соответствии с п.39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 75 от 06.02.2006, сообщает администрация города Тамбова, извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом №185 «А» корпус 2 по ул. Мичуринской города Тамбова на официальном сайте в сети «Интернет» не было опубликовано.

Комиссия Тамбовского УФАС России, рассмотрев данный довод администрации города Тамбова, считает его неправомерным, противоречащим требованиям действующего законодательства.

Так, администрация города Тамбова в обоснование причин непроведения конкурса предоставила копию протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: город Тамбов, ул. Мичуринская, д. 185 «а», корпус 2 от 11.10.2013 года, на котором собственники постановили выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией ООО УК «АрбатКомСервис».

Договор № 04/13 управления многоквартирным домом №185 «А» корпус 2 по ул. Мичуринской города Тамбова с ООО Управляющая компания «АрбатКомСервис» заключен 1 ноября 2013 года.

Согласно графе «Реквизиты правоустанавливающего документа» Приложения к указанному протоколу «Список собственников помещений (квартир) по адресу: г. Тамбов, ул.Мичуринская, д. 185 «а», корпус 2, в голосовании принимали участие участники долевого строительства.

Указанный протокол и материалы дела свидетельствуют, что выбор способа управления жилым домом по адресу: город Тамбов, ул.Мичуринская, д. 185 «а», корпус 2, осуществлен не собственниками жилых помещений, что противоречит действующему законодательству.

Управление государственного жилищного надзора Тамбовской области на запрос Тамбовского УФАС России о даче разъяснений, вправе ли участники долевого строительства многоквартирного жилого дома, как и собственники помещений, осуществлять выбор управляющих организаций, пояснило следующее.

В действующем законодательстве понятие «общее собрание участников долевого строительства» отсутствует. Право выбора управляющей организации предоставлено исключительно собственникам помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия решения общего собрания органом местного самоуправления в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Постановлением РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 проводится открытый конкурс по выбору управляющей организации.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и настоящим Федеральным законом.

Частью 1 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Из изложенного следует, указывает Управление государственного жилищного надзора Тамбовской области, что участники долевого строительства не являются собственниками помещений многоквартирного дома. Стать собственниками помещений многоквартирного дома участники долевого строительства могут только после государственной регистрации права собственности.

Таким образом, решение общего собрания собственников помещений

многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Мичуринская, д. 185 «а», корпус 2 от 11.10.2013 года, на котором собственники постановили выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией ООО УК «АрбатКомСервис», нельзя признать законными вследствие участия в голосовании не собственников помещений, а участников долевого строительства.

Федеральная антимонопольная служба Российской Федерации на запрос Тамбовского УФАС России по указанной ситуации (исх. от 31.01.2014 № 58-2-07/309, вх. от 26.03.2014 № 235 ФАСэл) разъяснила, что в соответствии с жилищным законодательством право на выбор управляющей организации закреплено только за собственниками помещений многоквартирного дома. Лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (участники долевого строительства), не вправе самостоятельно осуществлять выбор управляющих организаций, а обязаны заключить договор управления с организацией, выбранной по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления.

Согласно пункту 11 «Споры, связанные с приобретением права собственности» Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 ГК РФ). В силу пункта 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Таким образом, администрация города Тамбова не вправе была на основании протокола общего собрания от 11.10.2013 года отказываться от проведения конкурса по выбору управляющей организации, предписанного Жилищным кодексом РФ. Бездействие администрации города Тамбова нарушает условия конкуренции на рынке управления многоквартирными домами г. Тамбова и Тамбовского района, т.к. законные претенденты по вине администрации города Тамбова были лишены права состязаться за право управления рассматриваемым домом.

Часть 1 статьи 1 Федерального закона «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

В понятии пункта 1 статьи 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.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной, 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).

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

На рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Тамбове и в Тамбовском районе осуществляют деятельность около тридцати управляющих организаций.

Продуктовыми границами данного товарного рынка являются услуги по управлению многоквартирными домами, географическими границами - город Тамбов и Тамбовский район.

Таким образом, непроведение администрацией города Тамбова обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации после ввода 24.09.2013 года объекта в эксплуатацию - многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Мичуринская, д. 185 «а», корпус 2, является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами в городе Тамбове и Тамбовском районе.

Комиссия Тамбовского УФАС России учитывает, что в настоящее время управление указанным домом осуществляет ООО Управляющая компания «АрбатКомСервис» на основании договора управления от 01.11.2013 № 04/13, в связи с чем отсутствуют основания для выдачи администрации города Тамбова предписания о конкурсном отборе услуг управления домом во избежание нарушения прав и законных интересов названного заинтересованного лица.

Руководствуясь статьями 22, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию города Тамбова нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части бездействия, выразившегося в непроведении в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: : г. Тамбов, ул. Мичуринская, д. 185 «а», корпус 2 после ввода его в эксплуатацию, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами в городе Тамбове и Тамбовском районе.

2. Предписание не выдавать.

Днем принятия решения считается дата его изготовления в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.

Председатель Комиссии:

С.В.Мазаева

Члены Комиссии:

Н.Н. Колодина

Н.Е.Козлова

И.А. Пономарева