

РЕШЕНИЕ № 42

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 8-01/189 по признакам нарушения администрацией Красносельского сельского поселения Николаевского муниципального района ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей ОАО «ДЭК»,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ОАО «ДЭК» в лице его филиала - «Хабаровскэнергосбыт» на бездействие администрации Красносельского сельского поселения Николаевского муниципального района (далее – Администрация), выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, что, по мнению заявителя, является нарушением жилищного и антимонопольного законодательства.

В ходе проведенной Хабаровским УФАС России проверки установлено, что способы управления многоквартирными домами, расположенными на территории поселения, на общих собраниях собственников помещений не выбирались. 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.

По данным фактам Администрацией представлено объяснение (письмо от 12.08.2009 № 1-17/624), согласно которому открытые конкурсы по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в Красносельском сельском поселении не проведены по следующим причинам:

- отсутствие технических паспортов на многоквартирные дома, изготовление которых, согласно п. 3 договора от 27.06.2006 № 7 о безвозмездной передаче имущества, находящегося в собственности Николаевского муниципального района, в собственность Красносельского сельского поселения, обязан обеспечить муниципальный район за счет средств бюджета района в течение 2006-2008 годов (согласно протоколу заседания рабочей группы по реформированию системы ЖКХ от 25 сентября 2008 г. паспорта КГУП «Хабкрайинвентаризация» должно представить в ноябре 2008 года);

- отсутствие в бюджете сельского поселения финансовых средств на подготовку конкурсной документации.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» при заполнении акта технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, необходимо отразить степень износа по данным бюро технической инвентаризации (технический паспорт <...> информацию о проведенных капитальных ремонтах. Указанные данные должен был представить Николаевский район. Не имея этих данных, невозможно проведение конкурса по отбору

управляющей организации так как:

- не представляется возможным рассчитать стоимость содержания и управления многоквартирным домом;

- не представляется возможным рассчитать уборочную площадь многоквартирного дома и соответственно штатную численность необходимого персонала.

На 01.07.2009 из 162 многоквартирных домов (далее - МКД), намеченных к включению в лот конкурса по выбору управляющей организации, на 137 МКД получены технические паспорта. Оставшиеся 25 технических паспортов будут изготовлены после финансирования заявки муниципальным районом.

На 120 объектов составлены:

- а) акты о состоянии общего имущества собственников помещений;

- б) справки-характеристики дома;

- с) списки собственников помещений с указанием долей собственников по состоянию на 01.07.2009.

Основной процент приватизированных домов (приватизировано более 50% квартир) - это кирпичные 2-х и 3-х этажные дома с полным или частичным благоустройством.

Из 130 деревянных, одноэтажных (2-х, 3-х, 4-х квартирных) домов, только 17, где приватизация составляет более 50%. Это временное жилье, построенное Нижнеамурской экспедицией и экспедицией «Далькварцсамоцветы» и переданное на баланс муниципального района после ликвидации экспедиций. Дома 1960-1980 годов постройки, находятся в предаварийном и ветхом состоянии, требуют капитального и текущего ремонта, процент износа которых по данным БТИ составляет 55-63%.

В муниципальной собственности находятся 305 квартир, в частной собственности - 325.

Сумма финансирования, на проведение работ по подготовке конкурсной документации для проведения открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами предположительно составит 200 тыс. руб.

В заседании Комиссии представитель ОАО «ДЭК» поддержал позицию, изложенную в заявлении, в полном объеме.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, изучив материалы дела, заслушав доводы заявителя, 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.

Таким образом, бездействие Администрации, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, которое может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, является нарушением ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Доводы Администрации, основанные на том, что непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами связано с тем, что не на все многоквартирные дома, расположенные на

территории Красносельского сельского поселения, имеется техническая документация, что сумма финансирования, на проведение работ по подготовке конкурсной документации для проведения открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами предположительно составит 200 тыс. руб., 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 Красносельского сельского поселения Николаевского муниципального района, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории поселения, нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать администрации Красносельского сельского поселения Николаевского 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 №38

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь частью 1 статьи 21, 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 18.08.2009 № 42 по делу № 8-01/189 о нарушении администрацией Красносельского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края (682431, с. Красное, ул. Хохлова, 2а) статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРЕДПИСЫВАЕТ

1. Администрации Красносельского сельского поселения Николаевского 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 31.12.2009 провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории поселения, в порядке, установленном жилищным законодательством.

2. В срок до 12.01.2010 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.