

РЕШЕНИЕ № 58

Резолютивная часть решения оглашена «23» июля 2010 г. В полном объеме решение изготовлено «05» августа 2010 г. Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 8-01/266 по признакам нарушения администрацией Георгиевского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682923, с. Георгиевка, ул. Центральная, 59) ч. 1 ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей администрации Георгиевского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края, ОАО «ДЭК»,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» в лице его филиала – «Хабаровскэнергосбыт» на бездействие администрации Георгиевского сельского поселения муниципального района имени Лазо (далее – Администрация), выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории поселения, что, по мнению заявителя, является нарушением жилищного и антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения заявления, представленных документов и сведений установлено следующее. На территории поселения способ управления многоквартирными домами не выбран, открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории поселения не проведен. Согласно письму Администрации от 28.06.2010 № 1-13/181 вопрос о выборе способа управления многоквартирными домами, расположенных на территории поселения, был предметом рассмотрения Администрации и ряда управляющих организаций путем устного обсуждения. По результатам осмотра многоквартирных домов, расположенных на территории поселения, управляющие организации отказались в устной форме от участия в конкурсе по отбору управляющих организаций для управления данными многоквартирными домами, в связи с чем Администрацией готовятся документы по подготовке общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирных домах по вопросу выбора способа управления - ТСЖ и его созданию. В заседании Комиссии представитель ОАО «ДЭК» позицию, изложенную в заявлении, поддержал в полном объеме.

Представитель Администрации поддержал доводы, изложенные в письме от 28.06.2010 № 1-13/181, дополнительно представив в материалы дела реестр многоквартирных домов, согласно которому на территории Георгиевского сельского поселения расположено 8 многоквартирных домов

Комиссия, изучив материалы дела, заслушав доводы сторон, 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. 4 ст. 161 ЖК РФ установлена 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»).

Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся (ч. 8 ст. 161 ЖК РФ). 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. Таким образом, жилищным законодательством установлена обязанность проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом независимо от того, в чьей собственности находятся помещения в таком доме. Ст. 1 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлена дата вступления в силу ЖК РФ - 1 марта 2005 года.

Согласно ч. 1 ст. 18 этого же Закона органы местного самоуправления обязаны 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.

Таким образом, жилищным законодательством установлена обязанность проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом независимо от того, в чьей собственности находятся помещения в таком доме. 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. В этой связи, бездействие Администрации, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, является нарушением ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, так как следствием указанного бездействия является недопущение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Доводы Администрации, основанные на том, что управляющие организации заранее отказались в устной форме от участия в конкурсе по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, 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 Георгиевского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций 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 Георгиевского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ №36

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

руководствуясь 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 05.08.2010 № 58 по делу № 8-01/266 о нарушении администрацией Георгиевского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682923, с. Георгиевка, ул. Центральная, 59) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРЕДПИСЫВАЕТ

Администрации Георгиевского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682923, с. Георгиевка, ул. Центральная, 59) прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, с целью чего в срок до 01 октября 2010 г. провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами, расположенными на территории Георгиевского сельского поселения муниципального района имени Лазо, в порядке, установленном действующим законодательством.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.