РЕШЕНИЕ

по делу №13-01-15-03/485

о нарушении антимонопольного законодательства

г. Волгоград

Резолютивная часть решения оглашена 14 января 2014 года

В полном объеме решение изготовлено 27 января 2014 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ по Волгоградской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: **Бурба В.В**. – заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: **Ячменева О.И.** – заместитель начальника отдела контроля органов власти,

Лосевская Е.В. – главный государственный инспектор

отдела контроля органов власти,

С участием: Шкарупа К.В. - представителя Администрации Краснооктябрьского района Волгограда, по доверенности №39д от 20.11.2013; Дроздова А.Ю. - представителя Комитета по градостроительству и архитектуре Волгограда, по доверенности №Д12/13 от 18.11.2013;

рассмотрев дело №13-01-15-03/485 по признакам нарушения Администрацией Краснооктябрьского района Волгограда (адрес: 400105, г.Волгоград, пр. им. Ленина, 119) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Дело №13-01-15-03/485 возбуждено Приказом УФАС по Волгоградской области от 29.10.2013 №495 по результатам внеплановой выездной проверки Администрации Краснооктябрьского района Волгограда (далее - Администрация) (акт проверки №77 от 02.10.2013).

На территории Краснооктябрьского района Волгограда в 2012 году введены в эксплуатации жилые дома, расположенные по адресу: ул. Репина, 62а (разрешение на ввод в эксплуатацию №RU 34301000-45/02/12 от 31.08.2012); ул. Горная, 12 (разрешение на ввод в эксплуатацию №RU 34301000-46/02/12 от 31.08.2012); пер. Аэропортовский, 8 (разрешение на ввод в эксплуатацию №RU 34301000-64/02/12 от 26.10.2012); ул. Базарова, 2 (разрешение на ввод в

эксплуатацию №RU 34301000-68/02/12 от 15.11.2012).

Согласно Протокола (очного) собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу :г. Волгоград, ул. Репина, д. 62а от 19 апреля 2013 г. выбрана управляющая организация – ООО «Уют - сервис».

Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта №RU 34301000-46/02/12 от 31.08.2012 (ул. Горная, 12) выдано в отношении объектов малоэтажной жилой застройки южнее микрорайона 300 Краснооктябрьского района, расположенных по адресу: г.Волгоград, ул. 2-я Горная, 12. Впоследствии по данному адресу были введены в эксплуатацию дома №№2,4,6 с присвоением данным объектам адреса по ул. Базарова (справки МКУ «ГИЦ» о присвоении предварительного адреса объекту недвижимости №4369/АС от 04.10.2012 и №3937/АС от 12.09.2012).

Согласно Протоколов собраний собственников помещений многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу :г. Волгоград, ул. Базарова, 2 от 18 января 2012г., ул. Базарова, 4 от 15 ноября 2012г., ул. Базарова, 6 от 17 февраля 2013г. выбрана управляющая организация – ООО ЭС «Оазис».

Администрацией Краснооктябрьского района конкурсы по отбору УО для управления указанными домами в сроки, установленные частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, не проведены.

19.10.2012 ООО «Дедал-Сервис» (застройщик) заключен договор №69а на управление, техническое обслуживание, ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома пер. Аэропортовский, 8 и предоставления коммунальных услуг с управляющей организацией – ООО «УК Новострой». До настоящего времени Администрацией конкурс по отбору УО для управления указанным домом не объявлен.

Администрацией Краснооктябрьского района Волгограда представлены письменные возражения по делу №13-01-15-03/485 (исх.№267-П от 21.11.2013). Представитель Администрации на заседании Комиссии пояснил, что конкурс по отбору УО для управления домами: г. Волгоград, ул. Репина, 62а, ул. Базарова, 2,4,6 (2-я Горная, 12) Администрацией не объявлены и не проведены, в связи с тем, что собственниками помещений в данных многоквартирных домах способ управления выбран самостоятельно. Конкурс по отбору УО для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Волгоград, пер. Аэропортовский также не объявлен, в связи с тем, что между застройщиком и УО заключен договор №69а от 19.12.2012 в порядке ч. 14 ст. 161 ЖК РФ.

Исследовав имеющиеся в деле материалы, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам:

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей

организации для управления данным домом.

Орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в порядке, установленном 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" в случае ввода в эксплуатацию вновь возведённого многоквартирного дома в течение десяти рабочих дней со дня выдачи разрешения о таком вводе.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (в ред. Федерального закона от 05.04.2013 N 38-ФЗ) 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.

Организатором конкурса является Администрация Краснооктябрьского района Волгограда в соответствии с Постановлением главы Волгограда от 19.11.2007г. №2575 «Об определении администраций районов Волгограда уполномоченными органами на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и утверждении мероприятий по подготовке и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

Следовательно, Администрация обязана провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в порядке, установленном 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" в случае ввода в эксплуатацию вновь возведённого многоквартирного дома в течение десяти рабочих дней со дня выдачи разрешения о таком вводе (до 5 апреля 2013г.), а с 5 апреля 2013г. в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения разместить извещение о проведении конкурса и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения провести открытый конкурс.

Администрация в нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации в период с 31.08.2012 по 19.04.2013 бездействовала в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении многоквартирного дома г. Волгоград, ул. Репина, 62а, введенного в эксплуатацию 31.08.2012; в период с 31.08.2012 по 18.01.2013 в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении многоквартирного дома ул. Базарова, 2,4,6 (2-я Горная, 12)введённого в эксплуатацию 31 августа 2012 года.

В части 14 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в

соответствии с частью 13 настоящей 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, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Из материалов дела следует, что Администрацией, в период с 26.10.2012 до настоящего времени не проведен конкурс по отбору управляющей организации в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: пер. Аэропортовский, 8, введенного в эксплуатацию 26.10.2012, которым в указанный период управляет управляющая компания - ООО «УК Новострой» по договору с застройщиком.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам 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).

При этом для квалификации действий (бездействия) по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции не требуется доказывания наступления неблагоприятных последствий, достаточно угрозы их наступления. Кроме того, из указанной нормы не вытекает обязанность антимонопольного органа устанавливать конкретные факты ущемления прав хозяйствующих субъектов, так как действия (бездействие) властного органа могут признаваться нарушающими запрет части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и в том случае, если они могут привести к последствиям, указанным в данной норме.

В нарушение указанной нормы антимонопольного законодательства Администрация, обладая соответствующими полномочиями, не объявила и не провела конкурсы по выбору управляющих организаций в отношении 2 многоквартирных домов, впоследствии в которых собственниками выбран способ управления – управление управляющей компанией. В отношении многоквартирного дом, расположенного по адресу: пер. Аэропортовский, 8, в котором управляет управляющая компания - ООО «УК Новострой» по договору с застройщиком, непроведением конкурса Администрация создала преимущественные условия организации, осуществляющей обслуживание дома по договору, заключенному 19.10.2012, в ущерб интересам действующих на данном рынке хозяйствующих субъектов.

Тем самым Администрация уклонилась от исполнения своих обязанностей по обеспечению населения жилищно-коммунальными услугами в установленном порядке и проведению конкурса по отбору управляющей организации.

Данная обязанность возложена на орган местного самоуправления с целью обеспечения конкуренции среди управляющих организаций по входу на рынок управления многоквартирным домом. Бездействие Администрации по непроведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Репина, 62а, введенного в эксплуатацию 31.08.2012; ул. Базарова, 2,4,6 (2-я Горная, 12) введенного в эксплуатацию 31.08.2012, в срок, установленный в части 13 статьи 161 ЖК РФ, может привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами. Администрацией длительный срок ограничен доступ хозяйствующих субъектов на товарный рынок услуг по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту жилищного фонда, что является недопустимым в силу части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Бездействие Администрации по не проведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г.Волгоград, пер. Аэропортовский, в срок, установленный в части 13 статьи 161 ЖК РФ, создает преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта - ООО "УК Новострой" в части увеличения срока осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом без проведения торгов, в течение длительного времени ограничивает доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению домом путем участия в публичных процедурах, что является нарушением запретов, предусмотренных в части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, поскольку привело к ограничению конкуренции на товарном рынке по оказанию соответствующих услуг.

Проведение открытого конкурса на право оказания услуг по управлению этим многоквартирным домом позволит обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим предпринимательскую деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами.

Так же реализация части 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ 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, а так же позволяет снизить количество злоупотреблений со стороны органов власти и организаций-застройщиков по отношению к собственникам помещений в многоквартирных домах, которые, пользуясь своим положением, могут единолично определить способ управления и выбрать управляющую компанию или создать товарищество собственников жилья, обязывая будущих собственников заключать с ними договоры на управление на невыгодных условиях.

Непроведение конкурса по выбору управляющей организации Администрацией для вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных домов в Краснооктябрьском районе Волгограда привело или может привести к ограничению конкуренции на рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, а так же создать административный барьер для выхода на данный рынок новых хозяйствующих субъектов.

Таким образом, непроведением Администрацией конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Репина, 62а, введенного в эксплуатацию 31.08.2012; ул. Базарова, 2,4,6 (2-я Горная, 12) введенного в эксплуатацию 31.08.2012 не соблюдены требования части 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, что нарушает часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" в части бездействия органа местного самоуправления, которое может привести к ограничению конкуренции; пер. Аэропортовский, 8, г. Волгоград введенного в эксплуатацию 26.10.2012, не соблюдены требования части 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, что нарушает часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" в части бездействия органа местного самоуправления, которое привело к ограничению конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1.Признать факт нарушения Администрацией Краснооктябрьского района Волгограда ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами: расположенными по адресу: ул. Репина, 62а, введенного в эксплуатацию 31.08.2012; ул. Базарова, 2,4,6 (2-я Горная, 12) введенного в эксплуатацию 31.08.2012; пер. Аэропортовский, 8, г. Волгоград введенного в эксплуатацию 26.10.2012.

2. Выдать Администрации Краснооктябрьского района Волгограда для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. **Передать материалы** дела №13-01-15-03/485 соответствующему должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.