

## РЕШЕНИЕ № 56

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 № 8-01/252 по признакам нарушения администрацией сельского поселения «Поселок Сукпай» муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682909, п. Сукпай, район им. Лазо, Хабаровский край, ул. Городская, 55-2) ч.1 ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей администрации сельского поселения «Поселок Сукпай» муниципального района имени Лазо Хабаровского и ОАО «ДЭК» филиал «Хабаровскэнергосбыт»,

### УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» в лице его филиала – «Хабаровскэнергосбыт» на бездействие администрации сельского поселения «Поселок Сукпай» муниципального района имени Лазо Хабаровского края (далее – Администрация), выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В ходе рассмотрения заявления, представленных документов и сведений установлено следующее. Согласно представленной Администрацией информации (письмо от 05.05.2010 № 191) на территории поселения (п. Сукпай) расположено 14 многоквартирных домов, из них:

- в домах по ул. Городская №№ 1, 6, 7, 50, 53, 56 часть жилых помещений входит в состав частного жилого фонда, часть - в муниципальной собственности, по результатам общих собраний собственников помещений, проведенных в форме очного голосования, в отношении указанных домов выбран способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление (протоколы собраний от 20.10.2009, от 26.10.2009, от 21.10.2009, от 16.11.2009, от 22.10.2009, от 09.11.2009, соответственно);
- объявленный Администрацией открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Городская: №№ 2, 4, 6, 8, 52, 54, 55, в которых часть жилых помещений входит в состав частного жилого фонда, часть является муниципальной собственностью, признан несостоявшимся;
- объявленный Администрацией открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Городская: №№ 3, 5, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности, признан несостоявшимся.

При этом документов, подтверждающих информацию, указанную в письме от 05.05.2010 № 191, о домах по ул. Городская: №№ 2, 4, 6, 8, 52, 54, 55, 3, 5, Администрацией не представлено. Администрацией представлены:

- выкопировка с официального сайта Правительства Хабаровского края (извещение от 06.04.2010 № 12790 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в п. Сукпай);

- копия страницы печатного издания с информацией о проведении в соответствии со ст. 161 ЖК РФ, постановлением Правительством Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в п. Сукпай;

- копия протокола от 04.05.2010 № 01 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проводимого в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Администрацией не представлены документы и сведения, подтверждающие, что в домах по ул. Городская №№ 1, 6, 7, 50, 53, 56 в период: с 01.01.2007 до 20.10.2009, 26.10.2009, 21.10.2009, 16.11.2009, 22.10.2009, 09.11.2009, соответственно, собственниками жилых помещений был выбран и реализован способ управления многоквартирным домом. Администрацией не представлены документы, подтверждающие, что в отношении домов по ул. Городская: №№ 2, 4, 6, 8, 52, 54, 55 согласно ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, а равно не представлены документы свидетельствующие о том, что у Администрации отсутствуют основания для проведения такого конкурса.

Администрацией не представлены документы, подтверждающие, что в отношении домов по ул. Городская: №№ 3, 5 в период с 01.05.2005 по 05.05.2010 Администрацией был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствии со ст. 163 ЖК РФ. В этой связи определением от 06.07.2010 Комиссией у Администрации повторно запрошены документы, связанные с проведенными конкурсами по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, однако запрошенные документы не представлены.

В заседании Комиссии представитель Администрации доводы, изложенные в письме от 05.05.2010 № 191, поддержал в полном объеме, однако пояснить факт непредставления документов, подтверждающих информацию, содержащуюся в указанном письме, затруднился. Представитель ОАО «ДЭК» позицию, изложенную в заявлении, поддержал в полном объеме.

Комиссия, изучив материалы дела, заслушав доводы сторон, пришла к следующим выводам. Согласно ч.ч. 2, 3 ст.161 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».

Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 настоящей статьи, 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.

Мотивированного пояснения, запрошенного Комиссией определением от 06.07.2010:

- по факту непроведения в период: с 01.01.2007 до 20.10.2009 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: п. Сукпай, ул. Городская № 1 (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ);
- по факту непроведения в период: с 01.01.2007 до 26.10.2009 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: п. Сукпай, ул. Городская, 6 (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ);
- по факту непроведения в период: с 01.01.2007 до 21.10.2009 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: п. Сукпай, ул. Городская, 7 (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ);
- по факту непроведения в период: с 01.01.2007 до 16.11.2009 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: п. Сукпай, ул. Городская, 50 (ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации);
- по факту непроведения в период: с 01.01.2007 до 22.10.2009 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: п. Сукпай, ул. Городская, 53 (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ);
- по факту непроведения в период: с 01.01.2007 до 09.11.2009 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: п. Сукпай, ул. Городская, 56 (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ);
- по факту непроведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций

для управления многоквартирными домами, расположенных по адресу: п. Сукпай, ул. Городская: №№ 2, 4, 6, 8, 52, 54, 55 (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ);

- по факту непроведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенных по адресу: п. Сукпай, ул. Городская: №№ 3, 5 (ст. 163 ЖК РФ), Администрацией в материалы дела не представлено.

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 управляющих организаций 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. 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 сельского поселения «Поселок Сукпай» 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 сельского поселения «Поселок Сукпай» 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 №37

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 № 56 по делу № 8-01/252 о нарушении администрацией сельского поселения «Поселок Сукпай» муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682909, п. Сукпай, район им. Лазо, Хабаровский край, ул. Городская, 55-2) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации сельского поселения «Поселок Сукпай» муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682909, п. Сукпай, район им. Лазо, Хабаровский край, ул. Городская, 55-2) прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории поселения, с целью чего в срок до 25 октября 2010 г. провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории поселения, в порядке, установленном действующим законодательством.

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