

Ответчик:

Департамент городского хозяйства

мэрии города Ярославля

150001, г. Ярославль,

ул. Большая Федоровская, д. 43

Заявитель:

<...>

Заинтересованное лицо:

ООО "УК "Дом Сервис"

150054, г. Ярославль,

ул. Свердлова, д. 102, корп 2.

## Решение

по делу № 06-03/06-17

08 августа 2017 года г. Ярославль

(решение изготовлено в полном объеме 15.08.2017)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Матяшевская М.И., члены Комиссии: начальник отдела контроля органов власти и рекламы Гудкевич Е.В., заместитель начальника отдела контроля органов власти и рекламы Гаврилов С.В., при участии:

от Департамента городского хозяйства мэрии города Ярославля (далее также — Департамент) — <...> (по доверенности), <...> (по доверенности),

от заявителя - представитель не явился, был надлежаще уведомлен о времени и

месте рассмотрения дела,

от ООО «УК «Дом Сервис», <...> (по доверенности),

рассмотрев на заседании Комиссии 08 августа 2017 года дело № 06-03/06-17, возбужденное по признакам нарушения Департаментом городского хозяйства мэрии города Ярославля части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

у с т а н о в и л а:

В Ярославское УФАС России поступило заявление физического лица (вх. № 2982 от 31.03.2016) о нарушении антимонопольного законодательства со стороны Департамента, выразившемся в непроведении в установленный законом срок открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом по адресу: г. Ярославль, ул. Спасская, д. 2.

В соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции 30.06.2016 года Ярославским УФАС России Департаменту было выдано предупреждение о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, а именно:

- в срок не позднее 08.08.2016 года провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Ярославль, ул. Спасская, д. 2.

В связи с отказом Департамента выполнить предупреждение (письмо за № 01-08/2984 от 21.02.2017) Ярославским УФАС России было возбуждено настоящее дело по факту непроведения Департаментом в установленный законом срок открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом по адресу: г. Ярославль, ул. Спасская, д. 2.

На заседании Комиссии, а также в письменных пояснениях, представители Департамента нарушения антимонопольного законодательства не признали, пояснили, что проведение открытого конкурса для управления только части (блок-секции) многоквартирного дома в соответствии с пунктом 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ не влечет обязанности для выбранной управляющей организации управлять вводимыми позже частями (блок-секциями) многоквартирного дома, а проведение дополнительных открытых конкурсов для вводимых позже частей многоквартирного дома влечет нарушение пункта 9 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, согласно которому многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Кроме того, введенные в эксплуатацию две секции из общего количества секций многоквартирного дома не могут отвечать характеристикам всего многоквартирного дома, из чего следует, что обязанность проведения торгов в данном случае у Департамента отсутствовала.

Представитель заинтересованного лица ООО "УК "Дом Сервис" поддержал правовую позицию Департамента.

В ходе рассмотрения дела установлено следующее.

04.07.2013 департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля ООО «Вектор» выдано разрешение № RU76301000-304-2013 на строительство многоэтажного жилого дома с инженерными коммуникациями (третья и четвертая блок-секции), в границах принадлежащего застройщику земельного участка площадью 8293,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Ярославль, пос. Павловский, д. 1а.

31.12.2015 департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля ООО «Вектор» выдано разрешение № 76-301000-175-2015, согласно которому жилой дом с инженерными коммуникациями (третья и четвертая блок-секции), расположенный по адресу: г. Ярославль, ул. Спасская, д. 2, введен в эксплуатацию.

Приказом директора департамента архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля от 08.02.2016 № 188 вышеуказанному многоэтажному жилому дому (в том числе третьей и четвертой блок-секциям) и земельному участку с кадастровым номером 76:23:010504:22, расположенным согласно схеме расположения объектов недвижимости на территории города Ярославля в пос. Павловский, 1а, присвоен адрес: РФ, Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский район, ул. Спасская, 2.

17.12.2015 между ООО «Вектор» и ООО «Управляющая компания «Дом Сервис» был заключен договор № 16/2015 о приемке и управлении многоквартирного дома, согласно которому после получения застройщиком разрешения на ввод объекта (завершенные строительством третью и четвертую блок секции 18-этажного жилого многоквартирного дома (в том числе техническое подполье), с инженерными коммуникациями, расположенные по строительному адресу: г. Ярославль, пос. Павловский, д. 1а) управляющая компания обязуется:

- принять данный объект в управление и обеспечить надлежащую эксплуатацию объекта до момента избрания его будущими собственниками способа управления им;
- заключить от своего имени договоры на поставку электроэнергии, тепловой энергии, водоснабжения, водоотведения, а также других, необходимых для эксплуатации объекта ресурсов, работ, услуг;
- передать от имени застройщика по его специальному указанию квартиры участникам долевого строительства, заключившим договоры на эти квартиры и подписавшим передаточный акт.

05.04.2016 аналогичный по своему содержанию договор (№ 18/2016) был заключен между ООО «Вектор» и ООО «Управляющая компания «Дом Сервис» в отношении завершенных строительством первой и второй блок-секций 18-этажного жилого многоквартирного дома (в том числе техническое подполье), с инженерными коммуникациями, расположенных по адресу: г. Ярославль, ул. Спасская, д. 2.

Как было установлено в ходе рассмотрения дела и не оспаривалось участвующими сторонами, вышеуказанные договоры в настоящее время являются действующими, способ управления собственниками жилых помещений не определен.

Частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ) предусмотрено, что 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 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс.

Согласно письму ФАС России от 09.10.2015 № АЦ/54994/15 "О контроле за соблюдением требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" при проведении органом местного самоуправления в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ открытых конкурсов по отбору управляющей организации в отношении отдельных блок-секций вновь введенного в эксплуатацию многоквартирного дома» в силу пункта 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее - Положение), многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Таким образом, в случае если введенный в эксплуатацию объект капитального строительства может быть признан многоквартирным домом в соответствии с требованиями Положения, орган местного самоуправления обязан провести (объявить) открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления этим многоквартирным домом в порядке, установленном ЖК РФ и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее также — Постановление № 75).

Исходя из содержания абзаца 1 подпункта 1 пункта 3 Постановления № 75, у органа местного самоуправления отсутствует обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно выбран способ управления этим домом путем принятия решения о выборе способа управления на общем собрании. Решения, принятые собственниками жилых помещений на общем собрании, отражаются в протоколе общего собрания собственников помещений.

На основании вышеизложенного Комиссия полагает, что бездействие Департамента по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом нарушает действующие нормы Жилищного кодекса РФ, Постановления № 75.

Открытый конкурс проводится в порядке, установленном Постановлением № 75 на

основе таких принципов как:

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.

Непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации исключает возможность реализации указанных в Постановлении принципов, в том числе устанавливающих обязанность по созданию в сфере услуг по управлению многоквартирными домами на территории города Ярославля конкурентной среды.

Как указано в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011 № 8799/11, достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Непроведение в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию.

Неисполнение требований, установленных нормами Жилищного кодекса РФ, Постановления № 75 объективно исключило доступ неопределенного круга лиц к конкурентно значимому ресурсу и не обеспечило предусмотренную законом степень информированности потенциальных претендентов на получение права в отношении данного ресурса. Управляющая организация ООО «УК «Дом Сервис», выбранная застройщиком для управления многоквартирным жилым домом по адресу: г. Ярославль, ул. Спасская, д. 2 поставлена в преимущественное положение по сравнению с другими управляющими организациями, поскольку ООО «УК «Дом Сервис» получило доступ на рынок услуг по управлению многоквартирными домами в отсутствие конкурсных процедур.

Как установлено антимонопольным органом в ходе рассмотрения настоящего дела, в городе Ярославле действуют более тридцати организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, тем самым, рынок услуг по управлению многоквартирными домами в городе Ярославле является высококонкурентным, характеризуется значительным количеством, выступающих на нем хозяйствующих субъектов, например, «Управляющая организация многоквартирными домами Кировского района», «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района», «Управляющая организация многоквартирными домами Заволжского района», ЗАО «Верхневолжская управляющая компания», ООО «ЖилКомСервис» и другие. Вид конкурентной

деятельности на данном рынке – предоставляемый хозяйствующими субъектами комплекс услуг по управлению многоквартирными домами, включающий 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.

По состоянию на 08.08.2017 (дата принятия Комиссией решения по настоящему делу) департаментом городского хозяйства мэрии города Ярославля не был проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (третья и четвертая блок-секции) по адресу: г. Ярославль, ул. Спасская, д. 2.

Таким образом, бездействие Департамента по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом по адресу: г. Ярославль, ул. Спасская, д. 2, в нарушение действующих норм ЖК РФ (статья 161) в рассматриваемой ситуации привело к негативным последствиям в виде ограничения конкуренции хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке по управлению многоквартирными домами в географических границах города Ярославля.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Установленный приведенной нормой запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

Для квалификации действий (бездействия) органов местного самоуправления в качестве нарушения установленного статьей 15 Закона о защите конкуренции запрета необходимо установить, что действия (бездействие) этих органов приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции и они не основаны на законе.

При этом под конкуренцией понимается 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 (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Таким образом, в бездействии Департамента, выразившегося в непроведении в установленный законом срок открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным и введенным в эксплуатацию многоквартирным домом по адресу: г. Ярославль, ул. Спасская, д. 2, усматривается нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, так как данное бездействие привело к негативным последствиям для конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городе Ярославле.

Департаментом в материалы дела представлены письменная правовая позиция № 01-08/6173 от 12.04.2017, а также разрешение на ввод в эксплуатацию многоэтажного жилого дома с инженерными коммуникациями (третья и четвертая блок-секции), в границах принадлежащего застройщику земельного участка площадью 8293,0 кв.м. № 76-301000-175-2015 от 31.12.2015, выданные застройщику блок-секций - ООО «Вектор».

ООО «УК «Дом Сервис в материалы дела представлены договор о приемке и управлении многоквартирным домом № 16/2015 от 17.12.2015 и договор о приемке и управлении многоквартирным домом № 18/2016 от 05.04.2015.

Оценивая довод ответчика по делу об отсутствии у Департамента обязанности, предусмотренной частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в связи с введением в эксплуатацию части многоквартирного дома, Комиссия исходит из того, что на основании статей 48, 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не исключающих возможность поэтапного ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, выдача разрешения на ввод в эксплуатацию свидетельствует о создании объекта капитального строительства, который соответствует проектной документации и разрешению на строительство и может использоваться по своему назначению. При вводе в эксплуатацию части многоквартирного дома возникает необходимость управления таким домом в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Следовательно, обязанность проведения конкурсной процедуры по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в рассматриваемой ситуации, возникла у органа местного самоуправления в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию третьей и четвертой блок-секций многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Спасская, д. 2, то есть с 31.12.2015.

В случае, когда собственники самостоятельно выбрали способ управления многоквартирным жилым домом (первыми введенными в эксплуатацию блок-секциями), либо если орган местного самоуправления в соответствии с Постановлением № 75 осуществил выбор управляющей компании, то при вводе в эксплуатацию иных блок-секций (следующих по степени готовности, но относящихся к тому же многоквартирному дому) — проведение органом местного самоуправления конкурса по выбору управляющей компании для вновь введенных в эксплуатацию блок-секций не осуществляется во исполнение требования части 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, которой установлено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

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

р е ш и л а:

1. Признать Департамент городского хозяйства мэрии города Ярославля нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Департаменту городского хозяйства мэрии города Ярославля обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

3. Передать материалы настоящего дела должностному лицу Ярославского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 КоАП РФ.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии М.И. Матяшевская

Члены Комиссии Е.В. Гудкевич

С.В. Гаврилов

Департамент городского  
хозяйства мэрии г. Ярославля

150001, г. Ярославль,  
ул. Большая Федоровская, д. 43

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 06-03/06-17



08 августа 2017 года г. Ярославль

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

председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Матяшевская М.И., члены Комиссии: начальник отдела контроля органов власти и рекламы Гудкевич Е.В., заместитель начальника отдела контроля органов власти и рекламы Гаврилов С.В. 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 08 августа 2017 года по делу № 06-03/06-17 о нарушении Департаментом городского хозяйства мэрии города Ярославля части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Департаменту городского хозяйства мэрии города Ярославля предпринять действия, направленные на проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Ярославль, ул. Спасская, д. 2 (первая — четвертая блок-секция).

Об исполнении предписания сообщить до 22.09.2017 года.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии М.И. Матяшевская

Члены Комиссии Е.В. Гудкевич

С.В. Гаврилов