

РЕШЕНИЕ № 8

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, (далее – Комиссия) рассмотрев дело № 8-01/346 по признакам нарушения администрацией городского поселения «Город Советская Гавань» Хабаровского края ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей администрации городского поселения «Город Советская Гавань»,

УСТАНОВИЛА:

Хабаровским УФАС России по результатам мониторинга рынка услуг по управлению многоквартирными домами на территории Хабаровского края, проведенного в 2009 году в бездействии администрации городского поселения «Город Советская Гавань» Хабаровского края (далее-Администрация) установлены признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории городского поселения «Город Советская Гавань».

Администрацией представлено объяснение (письмо от 24.12.2009 № 1-25/4260), согласно которому открытые конкурсы по выбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами не проводились по следующим причинам. В соответствии с законом Хабаровского края от 26.07.2006 года № 56 «О разграничении имущества, находящегося в муниципальной собственности, между городским поселением «Город Советская Гавань» Советско-Гаванского муниципального района Хабаровского края и Советско-Гаванским муниципальным районом Хабаровского края» 3996 жилых помещений переданы из муниципальной собственности Советско-Гаванского муниципального района в муниципальную собственность городского поселения «Город Советская Гавань».

На основании распоряжения Главы Администрации города Советская Гавань от 29.12.2007 № 668-р муниципальный жилищный фонд города Советская Гавань передан в доверительное управление ООО «Городская управляющая компания-служба заказчика», с которым заключен договор доверительного управления муниципальным жилищным фондом от 29.12.2007 № 23. В соответствии с п. 2 дополнительного соглашения от 26.11.2008 № 2 указанный договор действует до момента передачи муниципального жилищного фонда управляющей организации, выбранной по результатам открытого конкурса по выбору управляющей организации.

Жилищный фонд, переданный в муниципальную собственность г. Советская Гавань не имел технической документации, также отсутствовало межевание и постановка на кадастровый учёт земельных участков под многоквартирными жилыми домами. Отсутствие данных документов не позволило сформировать лоты для проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами. В соответствии с распоряжением Губернатора Хабаровского края от 25.05.2005 г. № 364-р «Об утверждении рекомендаций об

условиях и порядке разграничения объектов муниципальной собственности между муниципальным районом и поселениями, расположенными на территории муниципального района» Комитетом по управлению имуществом администрации Советско-Гаванского муниципального района в 2007, 2008 году проводилась техническая инвентаризация жилищного фонда города Советская Гавань. На 84 многоквартирных дома получены технические паспорта, затраты составили 96 тыс. руб. Администрацией в 2007 - 2009 годах заказано и оплачено технических паспортов на многоквартирные дома в количестве 70 шт. на общую сумму 170 тыс. руб. Полученная техническая документация позволила сформировать лоты для проведения конкурса в отношении части многоквартирных домов.

Оплата по договору доверительного управления муниципальным жилищным фондом от 29.12.2007 №23 осуществляется за счёт денежных средств, поступающих от собственников жилых помещений. Средства из бюджета города на финансирование работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах не направлялись. Администрация, как собственник жилых помещений в многоквартирных домах, согласно ст. 39 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), п. 21 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 принимает участие в софинансировании работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах пропорционально размеру доли муниципальных жилых помещений. При решении управляющими организациями вопросов финансирования работ со стороны остальных собственников жилых помещений в многоквартирных домах выделяются средства на проведение работ из бюджета города Советская Гавань. В течение 2009 года на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах из бюджета города направлено 3 млн. 321 тыс. руб.

В течение 3-4 кварталов 2009 года подготовлена конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в которых все помещения являются муниципальной собственностью. В соответствии с постановлением Главы Администрации от 16.11.2009 № 409 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности города Советская Гавань» опубликовано извещение о проведении открытого конкурса. Дата проведения открытого конкурса 19, 20 января 2010 года.

В настоящее время, в соответствии с постановлением Главы Администрации от 18.12.2009 № 491 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления на территории города Советская Гавань» Администрацией осуществляется организационная работа по подготовке к проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственники помещений в которых не выбрали способ управления или принятое решение не было реализовано. Выбор управляющих организаций по результатам открытых конкурсов, проводимых согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 планируется осуществить в течение 1, 2 кварталов 2010 года. В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ обязанность выбрать один из

способов управления многоквартирным домом возложена на собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Собственники жилых помещений в многоквартирных домах на территории города Советская Гавань, в нарушение действующего жилищного законодательства, предпочитают фактически оформить свои отношения с действующей управляющей организацией и вносить плату за жилые помещения на основании предоставляемых платёжных документов.

Собственники жилых помещений города Советская Гавань предпочитают не пользоваться правом, предусмотренным ч. 7 ст. 161 ЖК РФ, обращаться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать им управляющую организацию в соответствии с положениями ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, а в нарушение действующего жилищного законодательства, предпочитают фактически оформить свои отношения с действующей управляющей организацией и вносить плату за жилые помещения на основании предоставляемых платёжных документов.

В заседании Комиссии представители Администрации поддержали доводы, изложенные в письме от 24.12.2009 № 1-25/4260, в полном объеме. Согласно предоставленной Администрацией информации (письмо от 19.01.2010 № 1-24/90) по состоянию на 01.01.2009 на территории поселения расположено 498 многоквартирных домов, из них:

- в 87 домах все помещения являются муниципальной собственностью;
- в 220 домах собственниками помещений не выбран способ управления (не реализован).

Открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления 87 многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности города Советская Гавань», 29.12.2009 признан несостоявшимся и будет повторно проведён в 1 квартале 2010 года.

Комиссия, изучив материалы дела, заслушав доводы ответчика, 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 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 Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

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 управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в которых собственниками помещений не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано;
- по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в которых все помещения находятся в муниципальной собственности.

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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев осуществления такого бездействия. В этой связи событие нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции,

выражается в бездействии органа местного самоуправления (Администрации), выразившемся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в которых собственниками помещений не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано, так как следствием указанного бездействия является недопущение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Доводы Администрации, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления такими многоквартирными домами не был проведен в связи с тем, что не на все дома подготовлена техническая документация, а также не на все земельные участки, на которых расположены такие дома, изготовлены кадастровые планы, Комиссия признает необоснованными, так как жилищным законодательством не установлена возможность непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом 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 городского поселения «Город Советская Гавань», выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории городского поселения «Город Советская Гавань», нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать администрации городского поселения «Город Советская Гавань» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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

ПРЕДПИСАНИЕ №6

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 02.02.2010 № 8 по делу № 8-01/346 о нарушении администрацией городского поселения «Город Советская Гавань» Хабаровского края (682880, г. Советская Гавань, ул. Советская, 27) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации городского поселения «Город Советская Гавань» Хабаровского края прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006

№ 135-ФЗ "О защите конкуренции", с целью чего в срок до 01.07.2010 провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории поселения, в порядке установленном действующим законодательством.

2. В срок до 10.07.2010 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.