

**Ответчик:**

Департамент городского хозяйства  
мэрии города Ярославля

150000, г. Ярославль,  
ул. Андропова, д. 5/24

**Заявители:**

Собственники многоквартирного

дома

г. Ярославль,  
ул. Республиканская, д. 6

**Заинтересованные лица:**

ООО «УК Дом Сервис»  
ул. Свердлова, д. 102,  
корп. 2, г. Ярославль, 150054

Департамент архитектуры и развития  
территорий города  
мэрии города Ярославля  
150000, г. Ярославль,  
Революционный проезд, 6

## РЕШЕНИЕ

по делу № 06-03/41-14

28 июля 2014 года

г. Ярославль

(решение изготовлено в полном объеме 11.08.2014)

Комиссия Ярославского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – руководитель управления А.В. Ширков, начальник отдела контроля органов власти Гудкевич Е.В., специалист 2 разряда отдела контроля органов власти Коженков Е.В., с участием:

от Департамента городского хозяйства мэрии города Ярославля (далее также – Департамент) — Н.В. Шетневой, первого заместителя директора Департамента (по доверенности), П.Б. Выдрина, начальника отдела организации управления жилищным фондом Департамента (по доверенности);

от ООО «УК Дом Сервис» - Л.А. Смирновой (по доверенности), Т.С. Шемякиной (по доверенности);

от Департамента архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля – Е.И. Барановой, ведущего специалиста отдела градостроительного мониторинга и разрешений управления разрешений и информационных систем обеспечения градостроительной деятельности Департамента,

от заявителей – представители не явились (надлежаще уведомлены о месте и времени рассмотрения дела),

рассмотрев дело № 06-03/41-14 о нарушении Департаментом городского хозяйства мэрии города Ярославля части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также - Закон о защите конкуренции),

**у с т а н о в и л а:**

основанием для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 06-03/41-14 послужило заявление собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Ярославль, ул. Республиканская, д. 6.

Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию выдано 13 января 2014 года. Застройщиком жилого дома является ОАО «Компания Спектр».

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ для управления вновь возведенными многоквартирными домами после ввода дома в эксплуатацию органы местного самоуправления обязаны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в порядке, установленном 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).

Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом органом местного самоуправления в установленный законом срок не проведен. На официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении данного многоквартирного дома не размещена.

Управление многоквартирным жилым домом по адресу: г. Ярославль, ул. Республиканская, д. 6, осуществляется управляющей организацией ООО «УК Дом Сервис». 14.01.2014 был заключен соответствующий договор № 2-140114 между ОАО «Компания «Спектр» и ООО «УК Дом Сервис» о приемке и управлении многоквартирного дома. До выбора собственниками помещений способа управления и в отсутствие их согласия в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения ООО «УК «Дом Сервис» включало услуги консьержа, что превышало установленный Постановлением Мэрии города Ярославля от 26 июня 2013 года № 1440 «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений в городе Ярославле» тариф на оплату жилых помещений.

Департамент городского хозяйства мэрии города Ярославля, согласно Положению о департаменте городского хозяйства мэрии города Ярославля, утвержденному решением муниципалитета г. Ярославля от 06.07.2007 № 492, является структурным подразделением мэрии города Ярославля, осуществляющим полномочия мэрии города Ярославля по решению вопросов местного значения в сфере городского хозяйства, в том числе жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства территории города. Одной из основных задач Департамента является создание условий для управления многоквартирными домами и выполнение отдельных полномочий собственника муниципального жилищного фонда (п. 2.6.). Департамент в соответствии с возложенными на него задачами выполняет все полномочия мэрии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в том числе создает конкурсную комиссию, определяет ее состав и порядок работы (пп. 18 п. 3.1.).

Представители Ответчика и заинтересованных лиц изложили свои правовые позиции на заседании Комиссии, а также в письменных отзывах (представлены в

материалы дела).

### **Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.**

Согласно пункту 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) **в течение двадцати 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.

Также пунктом 14 данной статьи установлено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи 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 Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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. Соответствующий протокол о выборе и реализации собственниками способа управления (протокол № 1 от 27 мая 2014 года) представлен Департаментом на заседание Комиссии 23 июля 2014 года. 22 июля 2014 года ООО «УК «Дом Сервис» представил данный протокол в Департамент, что является основанием для непроведения конкурса.

В течение двадцати рабочих дней с момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (разрешение выдано 13 января 2014 года) Департамент обязан был совершить необходимые действия по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в том числе разместить соответствующее извещение на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru). Однако до 27 мая 2014 года (даты выбора собственниками помещений способа управления многоквартирным домом), Департамент указанную обязанность не исполнил.

Доводы Ответчика о невозможности проведения открытого конкурса по

причинам отсутствия информации, необходимой для организации проведения открытого конкурса, которая должна быть предоставлена застройщиками многоквартирных домов, не могут быть признаны обоснованными, поскольку в установленные законодательством сроки для организации и проведения торгов Департаментом не были предприняты исчерпывающие меры по получению требуемой информации в органах и организациях, в распоряжении которых она могла находиться. Так, представитель Департамента архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля на заседании Комиссии заявил о наличии технического плана (оформленного на основе технической документации) на указанный дом, отметив при этом, что Департамент городского хозяйства мэрии города Ярославля данный документ не запрашивал.

На основании вышеизложенного Комиссия полагает, что бездействие Департамента по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом нарушило 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 исключило 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.

Рынок услуг по управлению многоквартирными домами в границах территории Ярославской области является высококонкурентным, характеризуется значительным количеством, выступающих на нем хозяйствующих субъектов. 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.

В силу части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или

организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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. Республиканская, д. 6, была поставлена в преимущественное положение по сравнению с другими управляющими организациями.

Таким образом, бездействие Департамента по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом по адресу: г. Ярославль, ул. Республиканская, д. 6 в нарушение действующих норм ЖК РФ (статья 161) в рассматриваемой ситуации привело к негативным последствиям в виде недопущения конкуренции на указанном рынке услуг в отношении данного дома.

При этом Комиссия полагает необходимым выдать Департаменту предписание о совершении действий, направленных на организацию своевременного проведения конкурсов по выбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами с целью обеспечения конкуренции на указанном товарном рынке.

Комиссия также считает, что в действиях должностного лица, ответственного за выполнение требований жилищного законодательства усматриваются признаки административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 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 Департамент городского хозяйства мэрии города Ярославля

нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

3. Направить материалы дела уполномоченному должностному лицу Ярославского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

Председатель Комиссии

А.В. Ширков

Члены Комиссии:

Е.В. Гудкевич

Е.В.Коженков