

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО РЕСПУБЛИКЕ КОМИ**

Р

Е

Ш

Резолютивная часть решения
оглашена 17 декабря 2010 года

г. Сыктывкар

№05-04/6325

В полном объеме решение
изготовлено 20 декабря 2010
года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе <...> (далее - Комиссия), рассмотрев дело № А 54-10/10 по признакам нарушения администрацией городского поселения «Нижний Одес», место нахождения: Республика Коми, поселок Нижний Одес, площадь Ленина, дом 3, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

Дело о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено в отношении администрации городского поселения «Нижний Одес» (далее - Администрация ГП «Нижний Одес»), место нахождения: Республика Коми, поселок Нижний Одес, площадь Ленина, дом 3.

К участию в деле в качестве заявителя привлечен <...>, место жительства: Республика Коми, поселок Нижний Одес, улица Нефтяников, дом 5, квартира 20.

К участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечены администрация муниципального района «Сосногорск» (далее - Администрация МР «Сосногорск»), место нахождения: Республика Коми, город Сосногорск, улица Зои Космодемьянской, дом 72, общество с ограниченной ответственностью «Уют» (далее - ООО «Уют»).

Дело возбуждено по выявленным в ходе рассмотрения заявления <... > по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части бездействия в виде непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Республика Коми, поселок Нижний Одес, улица Нефтяников, дом 5 (далее - многоквартирный дом).

Согласно позиции Администрации ГП «Нижний Одес», собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании в период с 28.02.2008 по 08.03.2008 выбран способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией и выбрана управляющая организация - ООО «Уют». С управляющей организацией заключены договоры управления многоквартирным домом от 01.04.2009 сроком с 01.01.2009 по 31.03.2014. Договоры управления многоквартирным домом являются действующими. Основания проведения Администрацией ГП «Нижний Одес» открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом отсутствуют.

Частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) предусмотрено, что 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.

Частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса установлено, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 1 статьи 47 Жилищного кодекса определено, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса предусмотрено, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса установлено, что договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Частью 5 статьи 162 Жилищного кодекса определено, что договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

В многоквартирном доме помещения (квартиры) в 2008 году находились в собственности физических лиц и в муниципальной собственности МР «Сосногорск». Это следует из материалов дела, в том числе из Постановления Главы МР «Сосногорск» - руководителя Администрации МР «Сосногорск» от 29.12.2008 № 1717 «О передаче в безвозмездное пользование муниципальных жилых помещений МР «Сосногорск».

Собственниками помещений в многоквартирном доме в период с 28.02.2008 по 08.03.2008 по инициативе Администрации МР «Сосногорск», как органа местного самоуправления, полномочного на осуществление муниципальным жилищным фондом МР «Сосногорск», проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме путем заочного голосования по выбору способа управления многоквартирным домом и по выбору управляющей организации (при условии выбора такого способа управления). По результатам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме выбран способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией, выбрана управляющая организация - ООО «Уют». Сбор бюллетеней для голосования был осуществлен ООО «Уют». Это подтверждено Администрацией МР «Сосногорск» письмом от 16.12.2010 № 02-24/3560, протоколом № 1 от 28.02.2008.

С управляющей организацией - ООО «Уют» не всеми собственниками помещений в многоквартирном доме были заключены договоры управления многоквартирным домом от 01.04.2008 сроком на 1 год (до 01.04.2009). Это следует из материалов дела.

В многоквартирном доме помещения (квартиры) в 1-2 кварталах 2009 года находились в собственности физических лиц и в муниципальной собственности МР «Сосногорск», в 3-4 кварталах года находились в собственности физических лиц и в муниципальной собственности ГП «Нижний Одес». Это подтверждено Администрацией МР «Сосногорск» письмом от 16.12.2010 № 02-24/3560, Администрацией ГП «Нижний Одес» письмом от 15.12.2010 № 02-28/643, следует из материалов дела, в том числе из Распоряжения Правительства Республики Коми от 10.07.2009 № 260-р, Постановления Главы МР «Сосногорск» - руководителя Администрации МР «Сосногорск» от 29.07.2009 № 938 «О передаче муниципального имущества в собственность ГП «Нижний Одес», Распоряжения Правительства Республики Коми от 31.03.2010 № 127-р, Постановления Главы МР «Сосногорск» - руководителя Администрации МР «Сосногорск» от 26.05.2010 № 493 «О передаче муниципального имущества в собственность ГП «Нижний Одес», Распоряжения Правительства Республики Коми от 21.05.2010 № 208-р, Постановления Главы МР «Сосногорск» - руководителя Администрации МР «Сосногорск» от 04.06.2010 «О передаче муниципального имущества в собственность ГП «Нижний Одес», актами приема-передачи между МР «Сосногорск», в лице Главы МР «Сосногорск» - руководителя Администрации МР «Сосногорск», и ГП «Нижний Одес», в лице Главы ГП «Нижний Одес», от 29.07.2009, 26.05.2010, 04.06.2010.

Собственниками помещений в многоквартирном доме в период с 17.12.2008 по 30.12.2008 по инициативе ООО «Уют» проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме путем заочного голосования по выбору способа управления многоквартирным домом и по

выбору управляющей организации (при условии выбора такого способа управления). По результатам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме выбран способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией, выбрана управляющая организация - ООО «Уют». Это подтверждено Администрацией МР «Сосногорск» письмом от 16.12.2010 № 02-24/3560, протоколом № 15 от 25.02.2009.

С управляющей организацией - ООО «Уют» не всеми собственниками помещений в многоквартирном доме были заключены договоры управления многоквартирным домом от 01.04.2009 сроком с 01.01.2009 по 31.03.2014. Это подтверждено Администрацией ГП «Нижний Одес» на заседании Комиссии, ООО «Уют» письмом от 13.12.2010 №280/б.

Частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса предусмотрено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Постановление о порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом) утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом (далее - Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом).

Пунктом 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом, в редакции, действовавшей до 13.10.2009, установлено, что конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Пунктом 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом в редакции, действовавшей с 13.10.2009, определено, что конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу

выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Согласно определению Верховного Суда РФ от 13.10.2009 № КАС09-447 открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится и в том случае, если в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали, но не реализовали способ управления этим домом. Конкурс не проводится только при условии, если в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом.

Пунктом 2 Постановления о порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом предусмотрено, что с 01.01.2007 органы местного самоуправления и органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга проводят в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением, открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы в случаях, установленных Жилищным кодексом.

При этом, Жилищным кодексом, Постановлением о порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, статьями 14-16 Закона общих принципах организации местного самоуправления, вступившими в силу с 08.10.2003, не установлены органы местного самоуправления, к полномочиям которых отнесено проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

В соответствии с пунктом 2 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) в качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель иного имущественного права на нее.

Следовательно, органы местного самоуправления, в силу пункта 2 статьи 447 Гражданского кодекса могут быть организаторами открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, если являются собственниками помещений в соответствующих многоквартирных домах.

Квартиры № 1, 11, 38, 77, 88, 103 в многоквартирном доме до 29.07.2009 находились в муниципальной собственности МР «Сосногорск», с 29.07.2009 находятся в муниципальной собственности ГП «Нижний Одес». Квартиры № 14, 100 в многоквартирном доме до 26.05.2010 находились в муниципальной собственности МР «Сосногорск», с 26.05.2010 находятся в муниципальной собственности ГП «Нижний Одес». Квартиры № 9, 113 в многоквартирном доме до 04.06.2010 находились в муниципальной собственности МР «Сосногорск», с 04.06.2010 находятся в муниципальной собственности ГП «Нижний Одес». Это подтверждено Администрацией ГП «Нижний Одес» письмом от 15.12.2010 № 2-28/643.

Соответственно, органы местного самоуправления ГП «Нижний Одес» после принятия квартир № 1, 11, 38, 77, 88, 103 в многоквартирном доме в муниципальную собственность ГП «Нижний Одес» могли быть организаторами открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом.

Уставом ГП «Нижний Одес», принятым на 6 заседании Совета ГП «Нижний Одес» 12.03.2006 № 29 (далее - Устав ГП «Нижний Одес») не установлен орган местного самоуправления ГП «Нижний Одес», полномочный на организацию и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих

организаций для управления многоквартирными домами.

Муниципальный акт ГП «Нижний Одес», определяющий орган местного самоуправления ГП «Нижний Одес», полномочный на организацию и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, не принят.

Исходя из положений Устава ГП «Нижний Одес», регламентирующих полномочия органов местного самоуправления ГП «Нижний Одес», организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, относящимися к муниципальному жилищному фонду ГП «Нижний Одес», являются полномочиями Администрации ГП «Нижний Одес», как исполнительно-распорядительного органа местного самоуправления. Это подтверждено Администрацией ГП «Нижний Одес» на заседании Комиссии 17.12.2010.

Договоры управления многоквартирным домом от 01.04.2008 и от 01.04.2009 были заключены не всеми собственниками помещений в многоквартирном доме. Таким образом, способ управления многоквартирным домом, выбранный собственниками помещений в многоквартирном доме, не был реализован в течение более 1 года.

Следовательно, Администрацией ГП «Нижний Одес» с момента принятия квартир № 1, 11, 38, 77, 88, 103 в многоквартирном доме в муниципальную собственность ГП «Нижний Одес» должен был быть проведен открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом.

Участниками товарного рынка услуг управления многоквартирными домами в ГП «Нижний Одес» в 2009 году явились 3 хозяйствующих субъекта: ООО «Теплосервис», ООО «Жилсервис», ООО «Уют», в 2010 году явились 2 хозяйствующих субъекта: ООО «Жилсервис», ООО «Уют». Это подтверждено Администрацией ГП «Нижний Одес» письмом от 16.11.2010 № 02-28-573.

В силу пункта 4 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом конкурс проводится на основе следующих (наряду с прочими) принципов: создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестная конкуренция.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

Бездействие Администрации ГП «Нижний Одес» в виде непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом с момента принятия квартир № 1, 11, 38, 77, 88, 103 в многоквартирном доме в муниципальную собственность ГП «Нижний Одес» могло привести к ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории в ГП «Нижний Одес» путем создания преимущественных условий деятельности участнику такого товарного рынка - ООО «Уют» с учетом того, что сбор бюллетеней для голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме путем заочного голосования в период с 28.02.2008 по 08.03.2008 по выбору способа управления многоквартирным домом и по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом был осуществлен ООО «Уют», и того, что по результатам конкурса для управления многоквартирным домом могла быть выбрана иная управляющая организация.

Такое бездействие Администрации ГП «Нижний Одес» является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию ГП «Нижний Одес» нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части бездействие в виде непроведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом в период с момента принятия квартир № 1, 11, 38, 77, 88, 103 в многоквартирном доме в муниципальную собственность ГП «Нижний Одес».

2. Выдать Администрации ГП «Нижний Одес» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства в срок до 01.04.2011 путем проведения открытого конкурса по

отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, если до дня проведения конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме способ управления многоквартирным домом не будет выбран и решение о выборе способа управления многоквартирным домом не будет реализовано.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ КОМИ

П Р Е

20 декабря 2010 года

Г.
Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе <...> (далее - Комиссия), руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 20 декабря 2010 года по делу № А 54-10/10 о нарушении администрацией городского поселения «Нижний Одес» (далее - Администрация ГП «Нижний Одес»), место нахождения: Республика Коми, поселок Нижний Одес, площадь Ленина, дом 3, части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации ГП «Нижний Одес» прекратить нарушение антимонопольного законодательства в срок до 01.04.2011 путем проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, если до дня проведения конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме способ управления многоквартирным домом не будет выбран и решение о выборе способа управления многоквартирным домом не будет реализовано.

О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

—

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.