

РЕШЕНИЕ

по делу № 3-09/22-2015

02.07.2015

г. Пенза

Резолютивная часть решения оглашена «19» июня 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «2» июля 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия) в составе:

<...>;

при участии:

со стороны заявителя К<...>:

<...>;

со стороны Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы (далее - Управление ЖКХ г. Пензы, Управление):

<...>;

со стороны общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Твой Дом-Фаворит» (далее – Управляющая компания, Общество):

<...>;

рассмотрев дело № 3-09/22-2015 от 23.04.2015 по признакам нарушения Управлением жилищно-коммунального хозяйства города Пензы (440008, Пензенская область, г. Пенза, ул. Некрасова, д.34) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Пензенское УФАС России поступило заявление гр. К<...> (г. Пенза, ул. <...>, д. <...>) в отношении Управления жилищно-коммунального хозяйства города Пенза (440008, Пензенская область, г. Пенза, ул. Некрасова, д.34) по вопросу непроведения конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Пенза, ул. Мира, д. 40 (далее - Многоквартирный дом).

По результатам анализа поступившей в антимонопольный орган информации, приказом Пензенского УФАС России от 23.04.2015 № 84 в отношении Управления ЖКХ г. Пензы возбуждено дело по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела представителем заявителя указано, что после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию –

30.12.2015 Управлением ЖКХ г. Пензы не проведен предусмотренный частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ конкурс по отбору управляющей организации по управлению данным домом, что, по мнению заявителя, приводит к нарушению антимонопольного законодательства.

На заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела представителем Управления ЖКХ г. Пензы пояснено, что Многоквартирный дом состоит из трех секций, блок-секция № 3 введена в эксплуатацию 27.12.2013, блок-секции №№ 2,3 введены в эксплуатацию 30.12.2014. Указано, что в соответствии с протоколом собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от 05.05.2014 собственниками данного дома выбран способ управления, а также управляющая компания ООО «Управляющая компания «Твой Дом – Фаворит». Дополнено, что после 31.12.2014 конкурс по отбору управляющей организации по управлению данным домом Управлением ЖКХ г. Пенза не проводился.

На заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела представителем Управляющей компании пояснено, что ООО «Управляющая компания «Твой Дом-Фаворит» осуществляет управление Многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома от 13.02.2015. Дополнено, что ранее Общество управляло Многоквартирным домом на основании протокола общего собрания собственников от 01.10.2014 и договора управления с застройщиком от 31.12.2014.

Изучив материалы дела и представленные ответчиком доказательства, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссией установлено следующее.

Управление жилищно-коммунального хозяйства города Пензы действует на основании Положения об Управлении, утвержденного постановлением администрации города Пензы от 17.05.2013 № 497/1 (далее - Положение).

В соответствии с пунктом 1.1. Положения Управление является иным органом местного самоуправления города Пенза.

Согласно пункту 2.2.19 Положения к основным функциям Управления относится проведение открытых конкурсов по отбору организаций, управляющих жилищным фондом иной формы собственности в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

В соответствии с [частью 13](#) статьи 161 ЖК РФ 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 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших 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, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей

организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

В соответствии с пунктом 4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

- 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.

Таким образом, организация и проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в том числе, в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, должны осуществляться в порядке и соблюдением принципов, установленных Правилами.

Часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ является императивной нормой, подлежащей безусловному исполнению со стороны органов местного самоуправления.

Из анализа представленных документов установлено, что Многоквартирный дом введен в эксплуатацию поэтапно (блок-секциями):

- Блок-секция № 3 введена в эксплуатацию 27.12.2013, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 27.12.2013 № RU58304000-117;
- Блок-секция № 1 введена в эксплуатацию 30.12.2014, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2014 № RU58304000-101;
- Блок-секция № 2 введена в эксплуатацию 30.12.2014, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2014 № RU58304000-102.

Таким образом, извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" должно быть

размещено Управлением не позднее 20 января 2015 года.

Доказательств размещения после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, а также проведения данного конкурса Управлением ЖКХ г. Пензы в антимонопольный орган не представлено.

Вместе с тем, Управлением жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы письмом от 10.02.2015 № 225/4 сообщено о том, что 20.05.2014 был объявлен открытый конкурс на право заключения договора по управлению Многоквартирным домом (извещение № 200514/2736268/01), который в соответствии с п. 39 Правил отменен 22.05.2014.

Пунктом 39 Постановления № 75 предусмотрено, что в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Согласно представленному УЖКХ г. Пензы протоколу от 05.05.2014 № 1 собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, проведенном в форме заочного голосования, собственниками Многоквартирного дома (при наличии кворума – 54,3% голосов) выбран способ управления и управляющая компания – ООО «Управляющая компания «Твой дом-Фаворит».

Вместе с тем, из имеющихся в антимонопольном органе документов следует, что на дату составления протокола от 05.05.2014 №1 введена в эксплуатацию блок-секция № 3 общая площадь жилых помещений которой (согласно разрешению на ввод в эксплуатацию от 27.12.2013 № RU58304000-117) составила 7 754,4 кв.м. Блок-секции №1 и № 2 Многоквартирного дома введены в эксплуатацию 30.12.2014 общая площадь жилых помещений которых составила 7 712, 1 кв.м. и 7 704, 3 кв.м. соответственно.

Таким образом, после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома в полном объеме решение о выборе способа управления и управляющей организации, закрепленное в протоколе от 05.05.2014 № 1, не является решением, принятым более чем 50 % голосов собственников помещений данного дома.

Вышеизложенное опровергает довод ответчика, а также представителя Управляющей компании об отсутствии оснований для проведения конкурса по отбору управляющей организации по управлению Многоквартирным домом при наличии протокола от 05.05.2014 №1.

Доводы представителя Управляющей компании о том, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома (30.12.2014) решением общего собрания собственников помещений в данном доме выбран способ управления, а также управляющая компания – ООО «УК «Твой Дом-Фаворит», что в соответствии с пунктом 39 Правил исключает обязанность Управления проводить соответствующий открытый конкурс по выбору управляющей организации опровергаются также следующими обстоятельствами.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, проведенного в форме очного голосования от 13.02.2015 № 2, собрание проведено по инициативе собственников помещений многоквартирного дома Аббубикерова Р.Р. (кв.311) и Николаевой Т.П. (кв.156) при наличии кворума – 53, 26 % голосов.

Из анализа представленной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.05.2015 № 58/037/001/2015-1581 права собственности вышеуказанных лиц на данные жилые помещения зарегистрированы после даты составления протокола от 13.02.2015, а именно в марте и апреле 2015 года.

Кроме того, на момент составления протокола от 13.02.2015 № 2 право собственности зарегистрировано в отношении менее 1/3 квартир из общего числа квартир, расположенных в Многоквартирном доме.

Ссылки представителя Управляющей компании на то, что участники долевого строительства Многоквартирного дома обладают правом выбора способа управления данным домом являются необоснованными.

В соответствии с частями 2, 3, 9 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

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.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В силу статьи 18 Жилищного кодекса РФ право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Жилищным кодексом.

Согласно части 1 статьи 131 Гражданского кодекса РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право

собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса РФ право собственности на здания, строения, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон № 122-ФЗ) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу части 1 статьи 4 Федерального закона № 122-ФЗ государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Частью 2 статьи 4 Федерального закона № 122-ФЗ предусмотрено, что обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона № 122-ФЗ проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав. При этом свидетельство о государственной регистрации прав оформляется только в форме документа на бумажном носителе.

В силу статьи 23 Федерального закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах проводится в соответствии с настоящим Федеральным законом и Жилищным кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Согласно статье 25.1 Федерального закона № 122-ФЗ договоры участия в долевом строительстве и права участников долевого строительства на объекты долевого строительства подлежат государственной регистрации на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства) с

предоставлением документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Статьей 153 Жилищного кодекса РФ установлена обязанность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги следующих лиц:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного [частью 3 статьи 169](#) настоящего Кодекса;

6) лица, принявшего 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.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ полномочия по выбору способа управления многоквартирным домом возложены на собственников помещений, расположенных в многоквартирных домах.

Исходя из положений статьи 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 25 Федерального закона № 122-ФЗ, участники долевого строительства не являются собственниками квартир, поскольку их право собственности не зарегистрировано в установленном законом порядке, следовательно, они не наделены правом выбора способа управления многоквартирным домом.

Исходя из изложенного решение о выборе способа управления, оформленное протоколом от 13.02.2015, не может являться волеизъявлением более 50 % собственников помещений многоквартирного дома.

Доказательств реализации собственниками квартир решения о выборе способа управления Многоквартирным домом в антимонопольный орган не представлено.

Доводы Управляющей компании о том, что управление Многоквартирным домом осуществляется ООО «Управляющая компания «Твой дом-Фаворит» на основании заключенного с застройщиком договора управления от 31.12.2014 не исключает обязанность Управления ЖКХ г. Пензы по осуществлению в установленный

действующим законодательством РФ срок действий, направленных на организацию и проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению Многоквартирным домом.

В соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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.

В соответствии с общероссийским классификатором услуг населению (ОК 002-93) утвержденным постановлением Госстандарта России от 28.06.1993 N 163, услуги по управлению многоквартирными домами входят в группу «жилищно-коммунальные услуги» и образуют самостоятельный объект классификации: «услуги по управлению многоквартирным домом» - 041131.

В соответствии с общероссийским классификатором видов экономической деятельности (ОК 029-2001) управление многоквартирными домами входит в группу «управление эксплуатацией жилого фонда» - 70.32.1.

Таким образом, рассматриваемый рынок представляет собой комплекс услуг по управлению многоквартирными домами, включающий услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Часть 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе, предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Закона о защите конкуренции закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции

указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что конкуренция - 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.

Согласно представленной Управлением ЖКХ г. Пензы информации (письмо от 05.05.2015 № 1290/4) за период с января 2015 года по дату рассмотрения настоящего дела услуги по управлению многоквартирными домами на территории г. Пензы оказывают более 10 хозяйствующих субъектов.

Непроведение проверяемым лицом открытого конкурса по отбору управляющей организации, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию на соответствующем товарном рынке, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Таким образом, не осуществление Управлением жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы предусмотренных частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ действий по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, привело (могло привести) к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке,

В соответствии с частью 1 статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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).

Таким образом, Комиссия единогласно пришла к выводу, что не осуществление Управлением жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы, предусмотренных частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ действий по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 40 по ул. Мира г. Пензы, приводит (может привести) к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке, что 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, статьей 50 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению

дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в результате не осуществления предусмотренных действующим законодательством РФ действий по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 40 по ул. Мира г. Пензы, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке.

2. Выдать Управлению жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, для чего совершить действия, направленные на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 40 по ул. Мира г. Пензы в соответствии с действующим законодательством РФ.