

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о прекращении производства по делу № 05-04ак/2015

об административном правонарушении

«14» апреля 2015 года

г. Калуга

Заместитель руководителя Калужского УФАС России /...../, рассмотрев протокол об административном правонарушении по делу №05-04ак/2015 от 01.04.2015 г., составленный в отношении должностного лица /...../, и другие материалы дела №05-04ак/2015 об административном правонарушении, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), в присутствии должностного лица /...../, который о месте, времени и дате рассмотрения дела уведомлен надлежащим образом,

### УСТАНОВИЛ:

В адрес Калужского УФАС России поступило заявление /...../ на действия Администрации муниципального образования городское поселение «Город Боровск» (далее - Администрация) в связи с не проведением открытого конкурса отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Боровск, ул. Некрасова, д. 11.

По результатам рассмотрения указанного заявления, а также результатов представленных в ходе рассмотрения заявления документов, на основании приказа Калужского УФАС России от 11.03.2014 №57 в отношении Администрации муниципального образования городское поселение «Город Боровск» было возбуждено дело №02-24к/2014 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции» выразившегося в:

- не проведении конкурса в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке и сроках по отбору управляющей организации для

управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Боровск, ул. Некрасова, д. № 9, д. № 11,

- назначении распоряжениями Администрации муниципального образования городское поселение «Город Боровск» от 10.09.2012 № 171 и от 29.12.2012 № 313 ООО Управляющая компания «Строй Белан» в качестве управляющей организации указанными многоквартирными домами.

Заслушав доводы представителя Администрации муниципального образования городское поселение «Город Боровск», оценив имеющиеся материалы дела №02-24к/2014, Комиссия Калужского УФАС России приходит к следующему.

08.08.2012 Администрацией муниципального образования городское поселение «Город Боровск» застройщику - ООО «Стройресурс» (249038, Калужская область, г. Обнинск, ул. Гурьянова, д.21, оф.401) были выданы следующие разрешения на ввод объектов в эксплуатацию:

- многоквартирного жилого дома, состоящего из 39 квартир, расположенного по адресу Калужская область, г. Боровск, ул. Некрасова, д.11,

-многоквартирного жилого дома, состоящего из 38 квартир, расположенного по адресу: Калужская область г. Боровск, ул. Некрасова, д.9,

-многоквартирного жилого дома, состоящего из 39 квартир, расположенного по адресу: Калужская область, г. Боровск, ул. Некрасова, д. 13.

Приобретение 98 жилых помещений в многоквартирных домах на территории муниципального образования городское поселение «Город Боровск» для переселения граждан из аварийного жилищного фонда являлось предметом муниципального контракта от 18.10.2011 №24/0137300019911000029-01102344-01, заключенного между Администрацией и ООО «Стройресурс».

Согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений; далее ЖК РФ) в течение десяти 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 указанной статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

До заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирным установленным в соответствии со статьей 161 Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, в силу положений ЖК РФ уполномоченный орган местного

самоуправления обязан был провести (объявить о проведении) открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь возведенными домами, расположенными по адресу: Калужская область, г. Боровск, ул. Некрасова, д. 9, д. 11, д. 13, в срок и порядке, указанном в части 13 статьи 161 ЖК РФ, а именно: в течение 10 рабочих дней со дня выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. При этом порядок проведения открытого конкурса регулируется Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, установленными Постановлением Правительства РФ от 26.02.2006г. № 75.

Частью 13 статьи 161 ЖК РФ, таким образом, формулируются условия, при наличии которых орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для целей управления многоквартирным домом. При этом необходимость управления многоквартирным домом, возникает сразу же, как только такой объект введен в эксплуатацию, поскольку согласно пункту 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Осуществить выбор управляющей организации, сразу же после ввода в эксплуатацию дома по общему правилу, собственниками, не представляется возможным в силу того, что к этому моменту будущие собственники являются еще дольщиками, т.к. частью 2 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

В ходе рассмотрения заявления установлено, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Калужская область, г. Боровск, ул. Некрасова, д. 9, д. 11, д. 13, разрешение на ввод, которых в эксплуатацию было выдано 08.08.2012, проведен согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ не был.

Согласно статье 4 Устава муниципального образования городское поселение «Город Боровск» (утв. Решением городской Думы муниципального образования «Город Боровск» от 29.08.2005 № 5; далее - Устав) обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилого фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством отнесено к вопросам местного значения.

В соответствии с Уставом Администрация муниципального образования

городское поселение «Город Боровск» - орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения. Полномочия Администрации определены статьей 28 Устава, при этом указанной статьей также определено, что Администрация обладает и иными полномочиями, установленными федеральными законами, законами Калужской области, Уставом и муниципальными правовыми актами.

Решением городской Думы городского поселения «Город Боровск» от 30.11.2005 № 27 утверждены Положения об администрации муниципального образования городского поселения «Город Боровск», согласно которому Администрация является исполнительным органом местного самоуправления, включая аппарат, обслуживающий исполнительный орган муниципального образования городское поселение «Город Боровск». Администрация осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом муниципального образования.

Исходя из положений ЖК РФ, Устава и Положения об администрации муниципального образования городское поселение город Боровск, Администрация является органом местного самоуправления г. Калуги, к компетенции которого отнесено выполнение возложенных на органы местного самоуправления вопросов в сфере жилищных правоотношений, в том числе проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, предусмотренных ЖК РФ.

В ходе рассмотрения установлено, что распоряжением Администрации муниципального образования городское поселение город Боровск от 10.09.2012 № 171 ООО Управляющая компания «Строй Белан» переданы в управление многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Боровск, ул. Некрасова, дома № 9, № 11, № 13 со сроком до 01.01.2013.

Распоряжением Администрации муниципального образования городское поселение «город Боровск» от 29.12.2012 № 313 ООО Управляющая компания «Строй Белан» также указано на принятие с 01.01.2013 в управление жилых многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Боровск, ул. Некрасова, дома № 9, № 11, № 13.

Таким образом, полномочиями по управлению указанными многоквартирными домами ООО Управляющая компания «Строй Белан» наделена указанными распоряжениями Администрации муниципального образования городское поселение город Боровск, что не соответствует части 13 статьи 161 ЖК РФ, а также противоречит положениям Жилищного кодекса Российской Федерации, определяющим порядок выбора способа управления многоквартирным домом и управляющей организации.

Согласно представленным в материалы дела письменным пояснениям (исх. от 21.03.2014 № 701) Администрации, в каждом из указанных многоквартирных домов доля муниципальной собственности составляет более 51%, что и явилось, исходя из представленных пояснении, основанием для выбора управляющей организации. При этом Администрацией также указывается на отсутствие иных управляющих организаций, осуществляющих деятельность па территории муниципального образования.

Вместе с тем, указанные доводы не могут быть признаны Комиссией обоснованными по следующим основаниям.

Согласно представленным в материалы дела документам, а именно актов приема - передачи квартир, передача ООО «Стройресурс» квартир Администрации состоялась в период ноября 2012 года (по дому № 13 по ул. Некрасова), ноября-декабря (по дому № 9 по ул. Некрасова), декабря 2012 (по дому № 11 по ул. Некрасова). Право муниципальной собственности на квартиры в указанных многоквартирных домах зарегистрировано, согласно представленным в материалы дела свидетельствам о государственной регистрации права, в декабре 2012 года.

Вместе с тем, как было указано выше, многоквартирные дома, расположенные по адресу: Калужская область, г. Боровск, ул. Некрасова, д. 9, д. 11, д. 13, введены в эксплуатацию 08.08.2012.

Таким образом, до декабря 2012 года муниципальное образование «Город Боровск» не являлось собственником квартир в указанных многоквартирных домах и не могло реализовывать права собственника, предусмотренные ЖК РФ, в том числе принимать решения по выбору способа управления указанными многоквартирными домами.

Кроме того, согласно части 2 статьи 163 ЖК РФ (в редакции, действующей на момент спорных взаимоотношений) управление многоквартирным домом, в котором доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 указанного Кодекса.

Таким образом, в целях выбора управляющей организации по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресу: Калужская область, г. Боровск, ул. Некрасова, д. 9, д. 11, д. 13 открытый конкурс должен быть проведен также и на основании части 2 статьи 163 ЖК РФ, что Администрацией сделано не было.

Администрацией муниципального образования городское поселение «Город Боровск» не представлено доказательств того, что ей были предприняты все зависящие меры как для проведения соответствующего конкурса в 10-дневный срок со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, так и в более продолжительный срок. На дату проведения заседания Комиссии ООО Управляющая компания «ООО «Строй-Белан» продолжает осуществлять деятельность по управлению указанными многоквартирными домами на основании распоряжений Администрации, что следует из представленных в материалы дела документов, а также пояснениями лиц в ходе рассмотрения дела.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов местного самоуправления.

Так, органам местного самоуправления 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).

Частью 1 статьи 165 ЖК РФ определено, что органы местного самоуправления в целях создания условий для управления многоквартирными домами обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно - правовых форм.

Одним из принципов проведения конкурса по отбору управляющей организации добросовестная конкуренция (пункт 4 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75), таким образом, конкурс в силу своей природы предполагает при его проведении наличие конкуренции между его участниками.

В рассматриваемом случае конкуренция заключается в том, какой из хозяйствующих субъектов за указанный размер платы выполнит наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» конкуренция - это 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.

При этом обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке в соответствии с пунктом 17 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» являются признаком ограничения конкуренции.

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 (часть 2 статьи 162 ЖК РФ).

Покупателями данных услуг являются жители многоквартирных домов (собственники и наниматели жилого помещения).

Кроме того, ЖК РФ не установлены требования к управляющим организациям, в том числе по месту их регистрации (нахождению) непосредственно на территории муниципального образования, на территории которого расположены многоквартирные дома. В связи с чем, доводы об осуществлении на территории городского поселения «Город Боровск» деятельности только одной управляющей организации - ООО Управляющая компания «Строй-Белан» не могут являться

основанием для не проведения соответствующего открытого конкурса по отбору управляющей организации.

В связи с тем, что Администрацией муниципального образования городское поселение «Город Боровск» не проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами хозяйствующие субъекты, в том числе потенциальные участники рынка по управлению многоквартирными домами, были лишены возможности в установленном законом порядке, а именно на торгах, претендовать на заключение договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Калужская область, г. Боровск, ул. Некрасова, д. 9, д. 11, д. 13.

Не проведение в случаях, предусмотренных законодательством, открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса могут быть выявлены хозяйствующие субъекты, предлагающие наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также хозяйствующих субъектов, действующих на соответствующих товарных рынках.

Бездействие Администрации муниципального образования городское поселение «Город Боровск» выразившееся в не проведении в установленном порядке и сроки, установленные частью 13 статьи 161 ЖК РФ (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: Калужская область, г. Боровск, ул. Некрасова, д.9, д.11, д.13, а также передача полномочий по управлению многоквартирными домами на основании распоряжений, привели к нарушению прав неограниченного круга лиц - потенциальных участников конкурса, которые при соблюдении установленного частью 13 статьи 161 ЖК РФ (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) порядка могли участвовать в соответствующем конкурсе и претендовать на заключение договора управления многоквартирным домом, ограничивает доступ указанных лиц к оказанию услуг по управлению многоквартирным домом.

Следствием бездействия Администрации муниципального образования городское поселение «Город Боровск» по не проведению в установленном порядке и сроки, установленные частью 13 статьи 161 ЖК РФ конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: г. Боровск, ул. Некрасова, д. №9, д. №11, д. №13, а также передачи полномочий по управлению многоквартирными дома на основании распоряжений, является ограничением конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории городского поселения «Город Боровск», а также создание ООО Управляющая компания «ООО «Строй-Белан» преимущественных условий ведения хозяйственной деятельности и ограничило доступ потенциальным хозяйствующим субъектам к оказанию услуг по управлению указанными домами.

Таким образом, Администрацией муниципального образования городское поселение «Город Боровск» нарушены требования части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в бездействии, а именно в не проведении конкурса в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке и сроках по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по

адресу: г. Боровск, ул. Некрасова, д. №9, д. №11, д. №13, а также назначении распоряжениями Администрации муниципального образования городское поселение город Боровск от 10.09.2012 № 171 и от 29.12.2012 № 313 ООО Управляющая компания «Строй - Белан» управляющей организацией по управлению указанными многоквартирными домами, что повлекло (могло повлечь) ограничение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в границах городского поселения «Город Боровск».

Таким образом, действия Администрацией муниципального образования городское поселение «Город Боровск», в лице главы администрации /...../, выразившиеся в бездействии, а именно в не проведении конкурса в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке и сроках по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Боровск, ул. Некрасова, д. №9, д. №11, д. №13, а также назначении распоряжениями Администрации муниципального образования городское поселение город Боровск от 10.09.2012 № 171 и от 29.12.2012 № 313 ООО Управляющая компания «Строй - Белан» управляющей организацией по управлению указанными многоквартирными домами, что повлекло (могло повлечь) ограничение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в границах городского поселения «Город Боровск» были признаны комиссией нарушающими части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, устанавливается событие административного правонарушения, выразившееся в не проведении Администрацией муниципального образования городское поселение «Город Боровск», в лице главы администрации /...../ конкурса в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке и сроках по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Калужская область г. Боровск, ул. Некрасова, д. №9, д. №11, д. №13, а также в назначении распоряжениями Администрации муниципального образования городское поселение «Город Боровск» от 10.09.2012 № 171 и от 29.12.2012 № 313 ООО «Управляющая компания «Строй - Белан» управляющей организацией по управлению указанными многоквартирными домами, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Место совершения административного правонарушения - Калужская область г. Боровск.

Временем совершения административного правонарушения является период времени в течение десяти дней с момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Боровск, ул. Некрасова, д. №9, д. №11, д. №13 до издания Администрацией муниципального образования городское поселение «Город Боровск» распоряжений о назначении ООО «Управляющая компания «Строй - Белан» в качестве управляющей организации многоквартирными домами, расположенными по адресу: Калужская область г. Боровск, ул. Некрасова, д. №9, д. №11, д. №13., а именно с 08.08.2012 года до 29.12.2012 года включительно.

В материалах дела об административном правонарушении имеется Решение городской думы муниципального образования городское поселение «Город Боровск» от 02 августа 2012 года №50 «О назначении на должность главы

администрации муниципального образования городское поселение «Город Боровск» /...../, а так же Решение городской думы муниципального образования городское поселение «Город Боровск» от 20 августа 2013 года №63 «О принятии отставки главы администрации муниципального образования городское поселение «Город Боровск» /...../

Таким образом, устанавливается субъект административного правонарушения – должностное лицо - глава администрации муниципального образования городское поселение «Город Боровск» /...../

Исходя из вышеизложенного, действия Администрации муниципального образования городское поселение «Город Боровск», в лице главы администрации /...../, выразившиеся в бездействии, а именно в не проведении конкурса в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке и сроках по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Боровск, ул. Некрасова, д. №9, д. №11, д. №13; а также в назначении распоряжениями Администрации муниципального образования городское поселение город Боровск от 10.09.2012 № 171 и от 29.12.2012 № 313 ООО Управляющая компания «Строй - Белан» управляющей организацией по управлению указанными многоквартирными домами, образуют состав административного правонарушения, ответственность за совершение которого, предусмотрена частью 1 статьи 14.9 КоАП РФ.

Согласно пояснениям /...../ на момент подписания указанных выше распоряжений о назначении управляющей компании в г. Боровск Калужской области существовала только одна управляющая компания, так же эту управляющую компанию выбрали собственники домов, расположенных по адресу: г. Боровск, ул. Некрасова, д. №9, д. №11, д. №13. Поскольку МО ГП «Город Боровск» владел меньшим количеством квартир, была выбрана та же управляющая компания, а именно ООО Управляющая компания «Строй - Белан». На момент назначения ООО Управляющая компания «Строй - Белан», в жилых домах по указанным адресам имелись проблемы, которые было необходимо решать, а компания застройщика отказывалась заниматься устранением возникших проблем.

/...../ не предвидел возможности наступления вредных последствий своих действий, хотя мог и должен был их предвидеть, соответственно, правонарушение совершено по неосторожности. Таким образом, устанавливается форма вины должностного лица – неосторожность.

В соответствии со статьей 4.1 КоАП при назначении административного наказания учитываются характер совершенного административного правонарушения, имущественное положение, обстоятельства, смягчающие административную ответственность и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

Исходя из целей, задач КоАП РФ административное наказание должно быть справедливым и соразмерным совершенному правонарушению. С учетом степени вины /...../, конкретных обстоятельств совершенного административного правонарушения, вмененное административное правонарушение не представляет существенной угрозы охраняемым общественным отношениям, в связи с чем, является малозначительным.

Оценив материалы дела, характер и степень общественной опасности административного правонарушения, конкретные обстоятельства дела, руководствуясь статьями 23.48, 2.9, частью 1 статьи 29.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП),

### **ПОСТАНОВИЛ:**

1. Производство по делу об административном правонарушении №05-04ак/2015, возбужденному в отношении /...../ прекратить в связи с малозначительностью.

2. В соответствии со статьей 2.9 КоАП объявить /...../ за нарушение требований части 1 статьи 14.9 КоАП РФ устное замечание.

В соответствии с пунктом 3 части 1, части 3 статьи 30.1 и статьей 30.3 КоАП постановление по делу об административном правонарушении, может быть обжаловано в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в суд в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления.

Согласно части 1 статьи 31.1 КоАП постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу после истечения срока, установленного для обжалования постановления по делу об административном правонарушении, если указанное постановление не было обжаловано или опротестовано.

Заместитель руководителя

Калужского УФАС России

/...../