

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть объявлена 09.07.2012

Полный текст решения изготовлен 20.07.2012

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

рассмотрев дело № 27 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», содержащихся в действиях Администрации городского округа «Город Петровск-Забайкальский».

При участии представителя Администрации городского округа «Город Петровск-Забайкальский»

УСТАНОВИЛА:

По результатам плановой проверки, проведенной в отношении Администрации городского округа «Город Петровск-Забайкальский» с 09.04.2012 по 07.05.2012, выявлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На территории городского округа «Город Петровск-Забайкальский» расположено 170 многоквартирных домов. В 151 многоквартирных домах собственники помещений выбрали один из способов управления многоквартирным домом: управляющую компанию, товарищество собственников жилья и непосредственное управление. В 19 домах, находящихся в собственности муниципального образования, управление осуществляется организацией, назначенной органами местного самоуправления – ООО «Двадцать первый век».

В соответствии со статьей 163 Жилищного кодекса порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

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](#) ЖК.

Действия Администрации городского округа «Город Петровск-Забайкальский» содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части передачи 19 домов, находящихся в собственности муниципального

образования, в управление управляющей организации без проведения процедуры конкурса.

Представитель Администрации городского округа «Город Петровск-Забайкальский» пояснил.

Администрация городского округа «Город Петровск-Забайкальский» не согласна с возбуждением дела по признакам нарушения администрацией части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с частями 4,5 статьи 161 Жилищного кодекса, Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и на основании Постановления Главы городского округа «Город Петровск-Забайкальский» №250 от 24.05.2010 г. «О проведении открытого конкурса по отбору управляющих организации для управления многоквартирными домами» был объявлен открытый конкурс по отбору управляющих организации для управления домами, расположенными на территории городского округа «Город Петровск-Забайкальский». Данная информация была размещена на официальном сайте Забайкальского края [www.zakupki.e-zab.ru](http://www.zakupki.e-zab.ru), а также на официальном сайте городского округа «Город Петровск-Забайкальский» [www.petzab.e-zab.ru](http://www.petzab.e-zab.ru) и опубликована в официальном печатном издании городского округа газете «Петровская новь». Конкурс был признан несостоявшимся, так как собственники до дня проведения конкурса выбрали способы управления. Были заключены договоры на управление 19 муниципальными жилыми домами с ООО «Двадцать первый век».

Необходимо отметить, что данные 19 домов не являются многоквартирными. Указанные дома представляют собой здания, в которых находятся два жилых помещения, к каждому из которых примыкает свой обособленный земельный участок, общее имущество отсутствует. В соответствии со ст. 16 ЖК РФ, квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Таким образом, если имеющиеся в доме жилые помещения обеспечивают возможность прямого доступа не к помещениям общего пользования (чего нет в данных домах), а каждый на отдельный земельный участок, то такие жилые помещения не являются квартирами. Следовательно, дом, состоящий из таких помещений, не является многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования относят к многоквартирным. Данные 19 домов подобными признаками не обладают и не попадают под указанное понятие многоквартирных домов.

Согласно положениям пункту 3.14 «СП 4.13130.2009.Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах

защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утв. Приказом МЧС РФ от 25.03.2009 №174, жилое здание многоквартирное - жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы. Указанные 19 домов также не попадают под данное определение.

Судебная практика также не относит аналогичные дома к многоквартирным (например, позиции, озвученные в Определении Свердловского областного суда от 24.01.2012 г. по делу №33-1022/2012, Определении Московского областного суда от 01.11.2011 по делу №33-24617, Определении Пермского краевого суда от 28.02.2011 по делу N 33-1344).

В действиях Администрации городского округа «Город Петровск-Забайкальский» отсутствует событие и состав нарушения антимонопольного законодательства. При отсутствии события правонарушения или состава правонарушения (даже хотя бы одного из элементов правонарушения) привлечение к ответственности недопустимо (позиция, озвученная к примеру в Постановлении Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.11.2010 по делу №А05-9154/2010, Постановлении Седьмого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2011 №07АП-9292/2011 по делу №А03-10695/2011).

Кроме того, хотелось бы отметить, что изменения, внесенные Федеральным законом от 06.12.2011 №401-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» вступили в силу с 06.02.2012 года и не распространяются на события, произошедшие ранее.

На основании изложенного, дело по признакам нарушения Администрацией городского округа «Город Петровск-Забайкальский» части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» подлежит прекращению.

Доводы представителя Администрации городского округа «Город Петровск-Забайкальский» являются необоснованными по следующим основаниям:

1. В соответствии с постановлением Главы городского округа «Город Петровск-Забайкальский» от 24.05.2010 № 250 Администрацией городского округа «Город Петровск-Забайкальский» объявлен открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления 68 многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа «Город Петровск-Забайкальский». До дня проведения конкурса собственники помещений выбрали способы управления многоквартирными домами: 49 многоквартирных домов - непосредственное управление; в отношении 19 многоквартирных домов, являющихся муниципальной собственностью, органом местного самоуправления заключены договоры управления жилыми домами с Управляющей организацией ООО «Двадцать первый век».

Таким образом, при проведении вышеуказанного конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами,

расположенными на территории городского округа «Город Петровск-Забайкальский», 19 спорных домов являлись многоквартирными, т.к. входили в перечень объектов конкурса, а на момент обнаружения нарушения ответчик не относит указанные дома к многоквартирным. Представитель Администрации не смог указать причину включения 19 домов в перечень объектов конкурса, если, они, по мнению ответчика, не являются многоквартирными.

2. В соответствии со статьей 163 Жилищного кодекса порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления. 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](#) ЖК.

В соответствии с частью 4 статьи 163 ЖК РФ 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.

Как пояснил представитель Администрации порядок управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности Администрации городского округа «Город Петровск-Забайкальский» отсутствует.

Соответственно дома, находящиеся в собственности Администрации городского округа «Город Петровск-Забайкальский», должны передаваться для управления в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

3. На заседание Комиссии были представлены фототаблицы 19 спорных домов, которые нельзя расценивать, как доказательства отнесения спорных домов к многоквартирным домам.

Кроме того, в соответствии договорами на управление жилыми домами и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома от 23.06.2010, заключенными в отношении 19 спорных многоквартирных домов, а именно: г. Петровск-Забайкальский, ул. Маяковского д. 14, 12, 18, 8, 4, 23, 10, 33, ул. Весенняя, д. 38, 32, 28, 26, 22, 19, 17, ул. Гоголя, д. 39, 36, 26, ул. Молодежная, д. 13, указанные дома являются многоквартирными, так как предметом договоров является выполнение исполнителем работ по контролю за техническим состоянием и техническое обслуживание общего имущества; наладка и регулирование инженерных сетей запорной арматуры и трубопроводов, подготовка их к сезонной эксплуатации; санитарное содержание дома и придомовой территории.

Перечень работ, осуществляемых при техническом осмотре или заявке

следующий:

- устранение неисправностей во внутридомовых системах водопровода, канализации, центрального отопления (устранение течи в трубопроводах, приборах и запорной арматуре; ревизия и замена регулирующих вентилей и задвижек, набивка сальников, смена прокладок в кранах, уплотнение сгонов, мелкий ремонт теплоизоляции).
  - проверка исправности канализационных вытяжек, вентиляционных шахт, прочистка общих канализационных труб, засоренных не по вине Заказчика.
- ремонт, регулировка и замена трубопроводов водоснабжения и отопления.

Перечень работ при подготовке дома к эксплуатации в зимний период следующий:

устранение причин подтапливания подвальных помещений;

утепление верхней (чердачной) разводки системы отопления;

ремонт входных дверей, остекление окон на лестничных клетках, закрытие чердачных слуховых окон. 2.4. Текущий ремонт общего имущества дома включает:

- устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы;
- заделка швов и трещин кирпичной кладки и перекрытий, ремонт фасадов;

устранение неисправностей кровли, восстановление отдельных участков, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;

ремонт оконных и дверных заполнений, полов в местах общего пользования, элементов лестниц и крылец;

установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутридомовых систем водоснабжения, отопления и канализации;

восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электроэнергии, расположенных в местах общего пользования).

Исходя из вышеизложенного, Комиссией установлен факт нарушения Администрацией городского округа «Город Петровск-Забайкальский» части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в передаче 19 многоквартирных домов, находящихся в собственности муниципального образования, в управление управляющей организации ООО «Двадцать первый век» без проведения конкурса в соответствии Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. [постановлением](#) Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75), руководствуясь частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 45, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию городского округа «Город Петровск-Забайкальский» нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в передаче 19 многоквартирных домов, находящихся в собственности муниципального образования, в управление управляющей организации (ООО «Двадцать первый век») без проведения конкурса в соответствии Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. [постановлением](#) Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75).

2. Выдать предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.