

РЕШЕНИЕ

по делу №15-01-15-03/107

о нарушении антимонопольного законодательства

г. Волгоград

Резолютивная часть решения оглашена 19 марта 2015 года

В полном объеме решение изготовлено 26 марта 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ по Волгоградской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: **Бурба В.В.** – заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: **Ячменева О.И.** – заместитель начальника отдела контроля органов власти,

Лосевская Е.В. – главный государственный инспектор
отдела контроля органов власти.

С участием: Болотина Д.В. - представителя Администрации Центрального района Волгограда, по доверенности №8-д от 24.02.2015; Гончаровой Е.С. - представителя Администрации Центрального района Волгограда, по доверенности №29-д от 10.11.2014; Аксентьевой О.В. - представителя Администрации Центрального района Волгограда, по удостоверению №024 от 01.12.2014; Баташан С.Ф. – представителя ООО «ЦентрДом», по доверенности от 20.11.2014; Дроздова А.Ю. – представителя Комитета по градостроительству и архитектуре Волгограда по доверенности №Д08/14 от 12.11.2014; Щегловой Н.В. - представителя ООО «Пневмострой» по доверенности от 04.06.2014.

В отсутствии: Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области.

рассмотрев дело №15-01-15-03/107 по признакам нарушения Администрацией Центрального района Волгограда (адрес: 400066, г.Волгоград, пр. им. Ленина, д. 15) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Дело №15-01-15-03/107 возбуждено Приказом УФАС по Волгоградской области от 13.02.2015 №69 по результатам рассмотренных материалов Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области (далее -

Госжилнадзор).

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию №RU 34301000-55/04/14 от 10.07.2014, многоквартирный дом №8 по ул. Новороссийская в г. Волгограде (2 очередь, 4 секция) введен в эксплуатацию 10 июля 2014г. Согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU 34301000-56/04/14 от 10.07.2014, многоквартирный дом №8А по ул. Новороссийская в г. Волгограде (2 очередь, отдельно стоящий дом) введен в эксплуатацию 10 июля 2014г.

1 апреля 2012г. между управляющей организацией ООО «ЦентрДом» и застройщиком ООО «ПНЕВМОСТРОЙ» в порядке ч. 14 ст. 161 ЖК РФ заключен договор на управление многоквартирным домом (не введенным на дату заключения договора в эксплуатацию), расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. Новороссийская, д. 8 (первая очередь строительства, 1,2, 3 секции) (далее - договор от 01.04.2012).

Согласно Протоколу №1 от 28 марта 2014г. общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений многоквартирного жилого дома №8 по ул. Новороссийской г. Волгограда собственниками помещений МКД избран способ управления указанным многоквартирным домом – управление управляющей организацией, и в качестве УО выбрана - ООО «ЦентрДом». На основании указанного Протокола №1 между собственниками помещений и ООО «ЦентрДом» заключены договоры управления.

11 июля 2014г. между управляющей организацией ООО «ЦентрДом» и застройщиком ООО «ПНЕВМОСТРОЙ» в порядке ч. 14 ст. 161 ЖК РФ заключен договор на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Новороссийская, 8 и 8А (далее - договор от 11.07.2014).

Также на заседание Комиссии представлен Протокол №1 от 12 марта 2015г. общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений многоквартирного жилого дома №8А по ул. Новороссийской, согласно которому собственниками данного дома выбран способ управления – управляющая организация, в качестве управляющей организации избрана – ООО «ЦентрДом». Договоры управления, заключенные между собственниками и выбранной управляющей организации отсутствуют.

24 апреля 2014г. в Администрацию Центрального района поступили: копия Протокола №1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №8 по ул. Новороссийская в г. Волгограде от 28 марта 2014г., копия договора управления, учредительные документы ООО «ЦентрДом».

Администрацией Центрального района конкурс в сроки, установленные частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, по отбору УО для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Новороссийская, 8 и 8А не объявлен и не проведен до настоящего времени (на официальном сайте www.torgi.gov.ru информация о конкурсе отсутствует).

Администрацией Центрального района Волгограда представлены письменные объяснения по делу №15-01-15-03/107 (исх.№1037/01 от 27.02.2015). Представители Администрации на заседании Комиссии пояснили, что конкурс по отбору УО для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград,

ул. Новороссийская, 8 и 8А Администрацией не объявлен и не проведен, в связи с тем, что собственниками помещений в данном многоквартирном доме способ управления выбран самостоятельно.

Представителем заинтересованного лица – ООО «ЦентрДом» к материалам дела приобщены письменные объяснения (б\н от 26.02.2015). Просит вынести решение с учетом позиции, отраженной в указанном отзыве.

Представитель Комитета по градостроительству и архитектуре Волгограда в заседании Комиссии пояснил, что согласно разрешений на ввод объекта в эксплуатацию №RU 34301000-56/04/14 и №RU 34301000-55/04/14 от 10.07.2014 многоквартирные дома 8 и 8А по ул. Новороссийской г. Волгограда являются отдельно стоящими домами.

Представитель ООО «Пневмострой» пояснила, что многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Новороссийская, 8 и 8А с 11 июля 2014г. управляет ООО «Центр Дом» по договору с застройщиком ООО «ПНЕВМОСТРОЙ» в порядке ч. 14 ст. 161 ЖК РФ.

Исследовав имеющиеся в деле материалы, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам:

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса 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.

Орган местного самоуправления обязан объявить и провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" в случае ввода в эксплуатацию вновь возведённого многоквартирного дома.

Согласно п. 2.3.6 Положения об Администрации Центрального района Волгограда, утв. Решением Волгоградской городской Думы от 24 декабря 2010 г. N 40/1252 к полномочиям Администрации относится: организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Следовательно, Администрация обязана провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" в случае ввода в эксплуатацию вновь возведённого многоквартирного дома в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения разместить извещение о проведении

конкурса и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения провести открытый конкурс.

Администрация в нарушение требований Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации в период с 10.07.2014 по настоящее время бездействовала в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении многоквартирных домов: г. Волгоград, ул. Новороссийская, 8 и 8А введенных в эксплуатацию 10.07.2014.

В [части 14 статьи 161](#) ЖК РФ предусмотрено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком 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 в соответствии с настоящей [статьей](#) 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.

Из материалов дела следует, что Администрацией, в период с 10.07.2014 до настоящего времени не объявлен и не проведен конкурс по отбору управляющей организации в отношении многоквартирных домов: г. Волгоград, ул. Новороссийская, 8 и 8А введенных в эксплуатацию 10.07.2014, которыми в указанный период управляла управляющая компания - ООО «ЦентрДом» по договору с застройщиком от 11.07.2014.

Согласно [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам 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).

При этом для квалификации действий (бездействия) по [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции не требуется доказывания наступления неблагоприятных последствий, достаточно угрозы их наступления. Кроме того, из указанной [нормы](#) не вытекает обязанность антимонопольного органа устанавливать конкретные факты ущемления прав хозяйствующих субъектов, так как действия (бездействие) властного органа могут признаваться нарушающими запрет [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции и в том случае, если они могут привести к последствиям, указанным в данной [норме](#).

В нарушение указанной [нормы](#) антимонопольного законодательства Администрация, обладая соответствующими полномочиями, не объявила и не провела конкурс по выбору управляющих организаций в отношении вышеназванных многоквартирных домов. Непроведением конкурса Администрация создала преимущественные условия организации, осуществляющей обслуживание дома по договору, заключенному с

застройщиком 11.07.2014, в ущерб интересам действующих на данном рынке хозяйствующих субъектов.

Тем самым Администрация уклонилась от исполнения своих обязанностей по обеспечению населения жилищно-коммунальными услугами в установленном порядке и проведению конкурса по отбору управляющей организации.

Данная обязанность возложена на орган местного самоуправления с целью обеспечения конкуренции среди управляющих организаций по входу на рынок управления многоквартирным домом.

Бездействие Администрации по не проведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенными многоквартирными домами 8 и 8А по ул. Новороссийской в г. Волгограде, в срок, установленный в [части 13 статьи 161](#) ЖК РФ, создает преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта - ООО "ЦентрДом" в части увеличения срока осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом без проведения торгов, в течение длительного времени ограничивает доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению домами путем участия в публичных процедурах, что является нарушением запретов, предусмотренных в [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции, поскольку привело к ограничению конкуренции на товарном рынке по оказанию соответствующих услуг.

Проведение открытого конкурса на право оказания услуг по управлению этим многоквартирным домом позволит обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим предпринимательскую деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами.

Так же реализация части 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а так же позволяет снизить количество злоупотреблений со стороны органов власти и организаций-застройщиков по отношению к собственникам помещений в многоквартирных домах, которые, пользуясь своим положением, могут единолично определить способ управления и выбрать управляющую компанию или создать товарищество собственников жилья, обязывая будущих собственников заключать с ними договоры на управление на невыгодных условиях.

Непроведение конкурса по выбору управляющей организации Администрацией для вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных домов в Центральном районе Волгограда привело к ограничению конкуренции на рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, а так же создало административный барьер для выхода на данный рынок новых хозяйствующих субъектов.

Таким образом, непроведением Администрацией конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Новороссийская, 8 и 8А, г. Волгоград введенными в эксплуатацию 10.07.2014, не соблюдены требования части 13 статьи 161

Жилищного кодекса РФ, что нарушает часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" в части бездействия органа местного самоуправления, которое привело к ограничению конкуренции.

Согласно части п.3 ч.1 ст.23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган осуществляет полномочия по выдаче органам местного самоуправления обязательных для исполнения предписаний.

В связи с тем, что **со дня ввода 10 июля 2015г. в эксплуатацию** многоквартирных домов, расположенных по адресу: ул. Новороссийская, 8 и 8А, г. Волгоград до дня вынесения решения по настоящему делу открытый конкурс по отбору управляющей организации для указанных домов не объявлен и собственниками помещений способ управления не выбран и не реализован в соответствии с ЖК РФ, Комиссия считает необходимым выдать Администрации обязательное для исполнения предписание.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения Администрацией Центрального района Волгограда ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами: расположенными по адресу: ул. Новороссийская, 8, 8А, г. Волгоград введенных в эксплуатацию 10.07.2014.
2. Выдать Администрации Центрального района Волгограда для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.
3. **Передать материалы** дела №15-01-15-03/107 соответствующему должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.