

РЕШЕНИЕ

по делу №04-07/1191 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Кострома
(место вынесения)

Резолютивная часть решения оглашена 12 мая 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено 26 мая 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области (далее – комиссия, Костромское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области;

члены комиссии:

главный государственный инспектор отдела контроля органов власти,

старший государственный инспектор отдела контроля органов власти,

при участии в заседании:

от лица, располагающего сведениями - Костромской региональной общественной организации Общество защиты прав потребителей «Защитник» - представитель по доверенности от 03.04.2014 года б/н;

от ответчика – Комитета городского хозяйства Администрации города Костромы – начальник юридического отдела по доверенности от 18.02.2012 г. №КГХ-16-793/14,

от заинтересованного лица – Администрации города Костромы – представитель по доверенности от 19.03.2014 г. исх. №55-исх-1132/14,

от лица, располагающего сведениями по делу – ООО «Управляющая компания КФК -44» - представитель по доверенности от 12.05.2014 г.

рассмотрев дело № 04-07/1191, возбужденного приказом Управления от 13.02.2014 года №17 в отношении Комитета городского хозяйства администрации города Костромы (ОГРН/ИНН 1084401012706/4401097364, адрес места нахождения: г. Кострома, ул. Депутатская, д.47) по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Поводом к возбуждению настоящего дела послужило заявление Костромской региональной общественной организации Общество защиты прав потребителей «Защитник» (вх. №4567 от 02.12.2013 г.) на бездействие органа местного самоуправления по факту не проведения конкурса по отбору управляющей организации в отношении многоквартирного жилого дома №26 по улице Катушечной города Костромы.

В рамках рассмотрения настоящего обращения, Управлением установлены следующие обстоятельства.

Согласно информации, представленной Комитетом городского хозяйства администрации города Костромы (вх. №145 от 16.01.2014 г., вх. №464 от 06.02.2014 г.) 23.07.2013 года дом по указанному адресу введен в эксплуатацию, о чем свидетельствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU44328000-66. 30.09.2013 года Управляющая компания информировала Комитет городского хозяйства о выборе собственниками помещений на общем собрании способа

управления – управляющей компанией ООО «УК «КФК-44». По изложенным фактам специалистами Комитета была проведена проверка при которой выявлены нарушения. В связи с чем, собственниками помещений в период с 01.12.2013 года по 30.12.2013 года в форме заочного голосования повторно проведено общее собрание собственников помещений, на котором принято решение выбора способа управления – управляющей компанией ООО «УК «КФК – 44». До выбора способа управления на общем собрании собственниками помещений дома по указанному адресу, обслуживание дома производилось силами организации застройщика - ООО «УК «Комфорт». В дополнение к изложенной информации Комитетом сообщалось, что не опубликование в установленный действующим законодательством срок документации по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по указанному адресу связано с длительной регистрацией и активацией пользователя на официальном сайте www.torgi.gov.ru. На основании обозначенных доводов Администрация города Костромы, в лице Комитета городского хозяйства конкурс по отбору управляющей компании для управления многоквартирного дома №26 по ул. Катушечной не проводила.

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации в компетенцию органов местного самоуправления в области жилищных отношений не входит проверка сведений, содержащихся в протоколах общих собраний собственников в многоквартирных домах. Установление для органов местного самоуправления каких-либо прав и обязанностей по контролю за реализацией другими собственниками прав по управлению жилым домом законодательство не допускает. Кроме того, осуществление органом местного самоуправления контроля и надзора за проведением общего собрания собственников многоквартирного дома и последующей реализацией принятых на собрании решений является превышением полномочий органа местного самоуправления и противоречит нормам действующего законодательства.

Устанавливая лицо, к полномочиям которого в силу норм части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации отнесена обязанность по публикации извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и последующей процедуре проведения торгов, Управлением установлено следующее.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 9 Положения о Комитете городского хозяйства администрации города Костромы, утвержденного решением Думы города Костромы от 20.11.2012 г. №203, Комитет в сфере жилищных правоотношений осуществляет следующие полномочия: в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, 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, а 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; в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома на территории города Костромы, проводит в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Более того, постановлением Администрации города Костромы 13.05.2013 г. №894 «Об организации проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, вводимыми в эксплуатацию в городе Костроме» (далее по тексту – постановление администрации №894) также закреплены обязанности Комитета в рассматриваемой сфере правоотношений, в частности частью 1 названного постановления установлено, что Комитет осуществляет создание конкурсной комиссии и утверждение ее состава приказом председателя Комитета; установление объемов и перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов открытого конкурса; подготовку проекта договора управления многоквартирным домом; утверждение конкурсной документации и определение условий проведения открытого конкурса и оснований их изменения.

Частью 2 постановления администрации №894 определена последовательность действий структурных подразделений Администрации города Костромы при организации и проведении означенных конкурсов. Указанная последовательность такова: Управление территориального планирования, городских земель, градостроительства, архитектуры и муниципального имущества Администрации города Костромы в течение пяти рабочих дней со дня регистрации заявления на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома направляет в Комитет городского хозяйства Администрации города Костромы информацию о принятии данного заявления, после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома - копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Комитет городского хозяйства Администрации города Костромы в течение трех рабочих дней со дня получения от Управления территориального планирования, городских земель, градостроительства, архитектуры и муниципального имущества Администрации города Костромы разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома определяет объемы и перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации 13 августа 2006 года № 491, являющимся объектом конкурса, вносит в Управление экономики Администрации города Костромы предложение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (пункт 2.2 постановления администрации №894). Управление экономики Администрации города Костромы в течение трех рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 2.2 настоящего постановления, осуществляет расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в зависимости от степени благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и иного механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, других параметров, в соответствии с действующим законодательством (пункт 2.3 постановления администрации №894). Комитет городского хозяйства Администрации города Костромы в течение трех рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 2.3 настоящего постановления, обеспечивает опубликование извещения о проведении открытого конкурса и его размещение на официальном сайте www.torgi.gov.ru, определенном Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 года № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в

некоторые акты Правительства Российской Федерации» (пункт 2.4 постановления администрации №894).

Таким образом, приведенными положениями федерального законодательства, в совокупности с нормами муниципальных актов следует, что Комитет наделен собственными полномочиями по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами.

Действия структурного подразделения Администрации города Костромы – Комитета городского хозяйства, выразившиеся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право управления многоквартирным домом №26 по ул. Катушечной города Костромы, привели (могли) привести к ограничению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, так как ограничивают доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению многоквартирным домом путем участия в публичных процедурах.

На основании вышеустановленных фактов, Костромское УФАС России возбудило в отношении Комитета городского хозяйства администрации города Костромы дело №04-07/1191 по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

В рамках рассмотрения настоящего дела представитель Комитета городского хозяйства Администрации города Костромы с признаками вменяемого нарушения не согласилась, сославшись на то, что в установленные частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ сроки, а именно в течение 40 дней с момента публикации извещения о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №26 по ул. Катушечной города Костромы Комитету не удалось бы провести конкурсные процедуры, так как собственниками помещений многоквартирного дома было реализовано право выбора способа управления в качестве управляющей компании ООО «УК КФК - 44». Однако, действия Комитета по не опубликованию в установленные положениями Жилищного кодекса РФ сроки извещения о проведении конкурса по отбору управляющей компании представителем ответчика признаны. В обоснование этого приведена причина отсутствия регистрации и активации Комитета городского хозяйства на электронной площадке официального сайта в сети Интернет torgi.gov.ru. Вместе с тем, по мнению представителя ответчика, не размещение данной информации не могло повлиять на ущемление прав и законных интересов кого – либо.

Представитель Администрации города Костромы поддержала доводы, озвученные представителем Комитета городского хозяйства Администрации города Костромы.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы сторон, исследовав и оценив представленные доказательства, Комиссия Костромского УФАС России по настоящему делу пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 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, 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).

Закрепленные приведенной нормой запреты распространяются, прежде всего, на акты и действия органов власти в сфере публично – правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

Как указано в пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30.06.2008 г. №30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами положений антимонопольного законодательства» при рассмотрении дела о признании недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия) по заявлениям антимонопольного органа, поданным в связи с нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, арбитражные суды должны учитывать следующее: если антимонопольным органом доказано, что акты, действия (бездействия) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

Из текста приведенного разъяснения следует, что для квалификации действий (бездействия) органов местного самоуправления в качестве нарушения, установленного статьей 15 Закона о защите конкуренции запрета необходимо доказать, что действия (бездействия) этих органов приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и они не основаны на законе.

Федеральным законом от 04.06.2011 года №123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», вступившими в законную силу 18.07.2011 года статья 161 ЖК РФ дополнена частью 13, согласно которой 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 настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

С 19.04.2013 года в соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 05.04.2013 года №38-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в Федеральный закон «О фонде содействия реформированию жилищно – коммунального хозяйства» часть 13 статьи 161 ЖК РФ действует в следующей редакции: «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». В приведенной редакции действовала данная правовая норма на момент введения многоквартирного дома №26 по ул. Катушечной города Костромы в эксплуатацию. Таким образом, в течение двадцати дней после ввода дома в эксплуатацию (со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома), органы местного самоуправления обязаны разместить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения провести конкурс в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила №75).

В соответствии с пунктом 4 Правил № 75 конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования 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; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

В силу пункта 2 Правил № 75 под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Таким образом, обязанность проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами законодателем возложена на орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

Вместе с тем, решением Думы города Костромы от 20.11.2012 г. №203 утверждено Положение о Комитете городского хозяйства Администрации города Костромы. Статьей 2 Положения о Комитете предусмотрено, что Комитет является отраслевым органом Администрации, осуществляющим решение вопросов местного значения, исполнение отдельных государственных полномочий Костромской области, реализацию иных функций органов местного самоуправления города Костромы. Комитет наделен данным Положением статусом юридического лица, имеет организационно-правовую форму муниципального (казенного) учреждения, образуемого для осуществления управленческих функций. В соответствии со статьей 9 Положения о Комитете в сфере жилищных правоотношений Комитет осуществляет, в том числе, следующее полномочие: в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома на территории города Костромы, проводит в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Также обязанность Комитета городского хозяйства администрации города Костромы в рассматриваемой сфере правоотношений, возложена на Комитет

постановлением №894, которым за Комитетом городского хозяйства закреплены следующие функции: по созданию конкурсной комиссии, утверждению ее состава приказом председателя Комитета; установлению объемов и перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов открытого конкурса; подготовке проекта договора управления многоквартирным домом; утверждению конкурсной документации, определению условий проведения открытого конкурса и оснований их изменения, а также функция по опубликованию извещения о проведении открытого конкурса и его размещение на официальном сайте www.torgi.gov.ru

Исходя из полномочий, определенных в Положении о Комитете городского хозяйства, постановлении Администрации №894, Комитет городского хозяйства администрации города Костромы, в понимании приведенных положений Правил №75 является организатором конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Комиссией Управления установлено, что дом по указанному адресу введен в эксплуатацию 23.07.2013 года, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №RU 44328000-66, согласно которому ООО «УК «Комфорт» в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешено ввести в эксплуатацию построенный объект капитального строительства – 9-ти этажный 117-квартирный жилой дом, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Катушечная, д.26.

Таким образом, в силу части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации у Комитета городского хозяйства администрации города Костромы возникла обязанность по проведению (объявлению о проведении) открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 26 по ул. Катушечной г. Костромы в двадцатидневный срок с 23.07.2013 года. Однако Комитет не выполнил обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в сроки, установленные частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Наряду с этим частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, 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 данной нормы следует, что до определения победителя конкурса, ответственным за управление домом является застройщик: он вправе заключить договор управления с любой специализированной организацией либо управлять домом самостоятельно.

Одновременно частью 5 статьи 162 ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартирным домом, за исключением договора, заключаемого застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, указанном в части 5 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год и не более чем три года.

Таким образом, из общего правила о сроке договора управления многоквартирным домом сделано исключение в связи с тем, что в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом между застройщиком и выбранной им управляющей организацией действует до момента заключения договора управления с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления.

До момента выбора управляющей организации собственниками помещений в спорном доме (протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Кострома, ул. Катушечная, д. 26 от 28.09.2013 г.) управление данным домом осуществлялось силами организации застройщика - компанией ООО «УК «Комфорт». Документов, подтверждающих наличие договора управления многоквартирным домом, заключенного в пятидневный срок застройщиком с какой-либо управляющей организацией или о самостоятельном управлении домом застройщиком, до выявления победителя открытого конкурса, в материалы дела не представлено. Обстоятельство самостоятельного управления домом застройщиком подтверждается письменными пояснениями Комитета городского хозяйства от 04.02.2014 года КГХ-11-550/14. Наличие договорных отношений застройщика с организатором конкурса – Комитетом городского хозяйства администрации города Костромы, предметом которых выступает управление спорным многоквартирным домом материалами дела не установлено.

В этой связи, бездействие Комитета городского хозяйства администрации города Костромы по не проведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления спорным многоквартирным домом в срок, установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта – управляющей организации ООО «УК «Комфорт», в части увеличения срока осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом без проведения торгов, что, в свою очередь, ограничивает доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению многоквартирным домом путем участия в публичных процедурах, что является нарушением запрета, установленного частью 1 статьи 15 Закона № 135-ФЗ, поскольку приводит к ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами города Костромы.

Между тем, материалами дела подтверждено, что данный рынок - рынок управления многоквартирными домами муниципального образования городской округ город Костромы, является конкурентным. Согласно информации, представленной Комитетом городского хозяйства в письме за исх. №КГХ-11-1047/14 от 04.03.2014 года, на территории города Кострома деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляют 34 управляющих организаций.

Таким образом, Комиссия по рассматриваемому делу пришла к выводу о том, что не проведение в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса могут быть выявлены контрагенты, предлагающие наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также хозяйствующих субъектов, действующих на соответствующем товарном рынке - рынке управления многоквартирными домами. Аналогичный вывод сделан в постановлении Президиума ВАС РФ от 29.11.11 по делу № 8799/11.

В виду того, что актом, определяющим порядок организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, вводимыми в эксплуатацию в городе Костроме является постановление администрации №894, Комиссией по делу подлежали исследованию сроки, последовательность передачи документов структурными подразделениями Администрации, способы передачи данных документов, а также наличие у Комитета городского хозяйства администрации города Костромы данных, необходимых для публикации извещения, обязанность которого возложена пунктом 2.4 постановления администрации №894.

Согласно представленной Комитетом городского хозяйства информации, 30.07.2013 года в адрес Комитета поступила информация от Управления территориального планирования, городских земель, градостроительства и архитектуры о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома №26 по ул. Катушечной, о чем свидетельствует письмо Управления территориального планирования за исх. №5041 от 29.07.2013 года. Далее, во исполнение пункта 2.2 постановления №894 Комитет городского хозяйства обратился в Управление экономики администрации города Костромы с предложением за исх. №КГХ-16-4450/13 от 06.08.2013 года о необходимости осуществления расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в отношении перечня домов – новостроек, в составе которых имеется спорный многоквартирный дом. Письмом от 09.08.2013 года в адрес Комитета городского хозяйства Управление экономики Администрации города Костромы представила запрашиваемые во исполнение пункта 2.2 постановления администрации №894 сведения, о чем свидетельствует письмо Управления экономики исх. №1232 от 09.08.2013 года.

Поименованными документами подтверждается, что в распоряжении Комитета городского хозяйства имелись все документы и сведения, необходимые последнему для осуществления действий по дальнейшей публикации извещения о проведении конкурса по отбору управляющей организации, однако не было предпринято действий по исполнению положений муниципальных актов и действующего федерального законодательства. Объективных обстоятельств, препятствующих Комитету городского хозяйства в надлежащем исполнении обязанностей по публикации на официальном сайте извещения о проведении конкурса, а также по проведению самой публичной процедуры по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным жилым домом №26 по ул. Катушечной города Костромы в рамках рассмотрения дела не установлено.

Довод ответчика, приведенный в обоснование невозможности публикации извещения в установленные нормами Жилищного законодательства сроки в связи с отсутствием регистрации на официальном сайте torgi.gov.ru не принимается Комиссией в виду того, что полномочиями по проведению конкурсных процедур по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами Комитет наделен задолго до введения спорного многоквартирного дома в эксплуатацию, а именно Положением о Комитете городского хозяйства администрации города Костромы, утвержденного решением Думы города Костромы от 20.11.2012 г. №203, а также постановлением Администрации №894 от 13.05.2013 года. Таким образом, Комиссия по делу пришла к выводу о наличии у Комитета достаточного количества времени для принятия мер по своевременной регистрации в качестве заказчика на официальном сайте www.torgi.gov.ru, однако последний не предпринял всех необходимых мер для обеспечения исполнения возложенных на него полномочий по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих компаний.

Довод ответчика, согласно которого в любом случае процедура торгов не

состоялась бы по причине того, что жителями многоквартирного дома №26 по ул. Катушечной самостоятельно выбран способ управления и реализовано решение о способе управления этим домом путем заключения договора управления с ООО «УК КФК – 44» отклоняется Комиссией в связи со следующим.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Частью 13 статьи 161 ЖК РФ регламентировано, что 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.

Таким образом, в силу приведенных положений ЖК РФ законодатель разграничивает правоотношения по самостоятельному выбору жителями способа управления многоквартирным домом и правоотношения органа местного самоуправления по проведению процедуры торгов. Материалами дела подтверждено, что в течение двадцати дней с момента введения многоквартирного дома в эксплуатацию, жителями не было реализовано данное право, однако обязанность по публикации извещения в указанный период не была исполнена Комитетом, который в силу норм муниципальных актов и федерального законодательства был обязан осуществить данные действия.

С учётом установленных обстоятельств, Комиссия приходит к итоговому заключению, что в рассматриваемом случае имеются достаточные доказательства для квалификации бездействия Комитета городского хозяйства администрации города Костромы незаконным, в связи с неисполнением публично-правовой обязанности по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для вновь введенного дома, предусмотренной частью 13 статьи 161 ЖК РФ, которое исключило правомерное соперничество на рынке управления многоквартирными домами г. Костромы.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции Комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Частью 1 статьи 50 Закона о защите конкуренции определено, что по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику.

Учитывая обстоятельство того, что ООО «УК КФК – 44» в настоящее время осуществляет управление домом, Комиссия не считает необходимым выдавать Комитету городского хозяйства администрации города Костромы предписание.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действие (бездействие) Комитета городского хозяйства Администрации города Костромы нарушающими часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в не проведении в срок, установленный частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №26 по ул. Катушечной города Костромы, привело к ограничению доступа потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению многоквартирным домом путем участия в публичных процедурах, и, как следствие, к ограничению конкуренции на товарном рынке управления многоквартирными домами.
2. Предписание не выдавать, в виду того, что собственниками помещений означенного многоквартирного дома выбран способ управления и реализовано решение о способе управления этим домом путем заключения договора управления с ООО «Управляющая компания КФК – 44».
3. Передать материалы дела №04-07/1191 должностному лицу Костромского УФАС России, уполномоченному в соответствии со статьей 28.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях рассматривать дела об административных правонарушениях, для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в связи с выявленным нарушением антимонопольного законодательства.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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

- [reshenie_po_delu_no_04-07-1191_ot_26_maya.doc](#)