

РЕШЕНИЕ № 147

г. Хабаровск

Резолютивная часть решения оглашена 23 декабря 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено 29 декабря 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:	<...>	- заместитель руководителя Хабаровского УФАС России – начальник отдела контроля органов власти, главный специалист-эксперт
Члены Комиссии:	<...>	- отдела контроля органов власти, ведущий специалист-
	<...>	- эксперт отдела контроля органов власти,

при участии от:

администрации городского поселения «Рабочий поселок Ванино» -<...> по доверенности от 09.11.2015,

прокуратуры Ванинского района Хабаровского края - уведомлена надлежащим образом, явку представителей не обеспечила,

ООО «Август - Ванино» - уведомлено надлежащим образом, явку представителей не обеспечило,

рассмотрев дело № 8-01/300, возбужденное в отношении администрации городского поселения «Рабочий поселок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило обращение прокуратуры Ванинского района Хабаровского края в

связи с заключением администрацией с ООО «Август-Ванино» договоров управления домами, расположенными в р.п. Ванино, без проведения конкурса.

Приказом Хабаровского УФАС России от 02.11.2015 №729 возбуждено дело №8-01/300 по признакам нарушения администрацией городского поселения «Рабочий поселок Ванино» Ванинского муниципального района антимонопольного законодательства.

Определением от 26.11.2015 рассмотрение дела откладывалось с целью получения необходимых для принятия комиссией решения документов и информации.

В заседании Комиссии представитель администрации пояснил, что данные дома не относятся к многоквартирным, а являются общежитиями, что подтверждается технической документацией, письмом БТИ, по состоянию на 21.12.2015 в общежитии, расположенном по ул. Чехова, 5, приватизировано 49 комнат из 119, доля муниципальной собственности 58,82%, в общежитии по ул. 1 Линия, 9, приватизировано 37 комнат из 82, доля муниципальной собственности – 54,88%. Договорами управления общежитий права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества не передавались. В пункте 1.1. договоров указано, что управляющая организация оказывает услуги (выполняет работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений, в предмет договоров не входит передача имущества. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» распространяет свое действие на правоотношения по отбору управляющей организации в отношении многоквартирного дома, но не в отношении общежития. Законодательством не определен порядок отбора управляющей организации для управления общежитиями. В соответствии с частью 4 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014 №255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» орган местного самоуправления должен уведомить собственников помещений, созвать собрание собственников помещений для решения вопроса о выборе способа управления, в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений выбрали способ управления или реализовали решение о выборе способа управления, конкурс не проводится.

Из пояснений ООО «Август Ванино» от 24.11.2015 №103 следует, что 03.06.2015 состоялось собрание собственников комнат в общежитии, расположенных по ул. Чехова, д.5, и 1 Линия, д.9, в р.п. Ванино, на котором общество выбрано в качестве управляющей организации по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав представителя ответчика, изучив материалы дела №8-01\300, установила следующее.

03.06.2015 администрацией городского поселения «Рабочий поселок Ванино» и управляющей организацией ООО «Август Ванино» заключены договоры управления домами, расположенными по ул. Чехова, 5, ул. 1 Линия, д.9, в п. Ванино, в соответствии с которыми управляющая организация принимает обязательства оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, текущему

ремонту общего имущества указанных домов.

Решение о заключении договоров без проведения конкурса принято собственниками на общих собраниях, проведенных в очной форме 03.06.2015, от администрации как от собственника присутствовал представитель по доверенности и принимал участие в голосовании.

Из письма администрации от 16.10.2015 №3315/1-17 следует, что доля жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, относительно общего имущества в доме, расположенном по ул. 1 Линия, д.9, - 51%, в доме, расположенном по ул. Чехова, 5, - 77%.

Согласно письму администрации от 21.12.2015 №3952/1-11, по состоянию на 21.12.2015 в общежитии, расположенном по ул. Чехова, 5, приватизировано 49 комнат из 119, доля муниципальной собственности 58,82%, в общежитии по ул. 1 Линия, 9, приватизировано 37 комнат из 82, доля муниципальной собственности – 54,88%.

В силу части 1 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) объектами жилищных прав являются жилые помещения, при этом жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) (часть 2 указанной статьи).

Согласно статье 16 Жилищного кодекса к жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (часть 2 статьи 16). Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (часть 4 статьи 16).

Из представленного в материалы дела технического паспорта на функциональное (встроенное) помещение, расположенное по ул. 1 Линия, д.9, в п. Ванино, данное помещение состоит из жилых и нежилых помещений, коридоров, кухонь, умывальников и т.д.

Из технического паспорта общежития, расположенного по ул. Чехова, 5, в р.п. Ванино, следует, что здание также состоит из жилых и нежилых помещений, коридоров, вестибюля, кухонь, умывальников, кладовой и т.д.

Таким образом, указанные общежития являются жилыми домами в понятии Жилищного кодекса.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным

специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией (часть 2 статьи 161 Жилищного кодекса).

При этом в силу части 2 статьи 163 Жилищного кодекса управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или 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 настоящего Кодекса.

Спорные договоры заключены администрацией с обществом без учета указанной правовой нормы в отсутствие конкурсных процедур.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям 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).

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

При этом признаками ограничения конкуренции являются, в том числе, любые обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

По смыслу статьи 15 Закона о защите конкуренции нормативно установленный запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, и распространяется прежде всего на их акты и действия в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Учитывая, что договоры управления домами заключены без проведения конкурса и в отсутствие оснований, исключающих обязанность его проведения, действия администрации городского поселения «Рабочий поселок Ванино» Ванинского

муниципального района нарушают часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Ссылка администрации на часть 4 статьи 7 Федерального закона Российской Федерации от 21.07.2014 №255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», которой установлено, что в случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в порядке, установленном статьей 197 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо, в течение пятнадцати дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления, комиссией отклоняется, поскольку доля муниципальной собственности в праве общей собственности на общее имущество в домах составляет более 50%, в связи с чем заключение договоров управления жилыми домами должно осуществляться с учетом установленных статьей 163 Жилищного кодекса требований о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Доводы администрации о том, что общежития не являются многоквартирными домами и к ним не применимы положения Жилищного кодекса о конкурсе по отбору управляющей организации, не могут быть приняты, так как основаны на неверном понимании положений Жилищного кодекса.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия администрации городского поселения «Рабочий поселок Ванино», выразившиеся в заключении с ООО «Август-Ванино» договоров управления домами, расположенными по ул. Чехова, 5, и по ул. 1 Линия, 9, в р.п. Ванино, без проведения конкурса и в отсутствие оснований, исключающих обязанность его проведения, нарушающими часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать администрации городского поселения «Рабочий поселок Ванино» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном

правонарушении, предусмотренном статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ №47

«29» декабря 2015 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе председательствующего <...>– заместителя руководителя Хабаровского УФАС России – начальника отдела контроля органов власти, членов Комиссии: <...>– главный специалист- эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...>– ведущий специалист- эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от «29» декабря 2015 № 147 по делу № 8-01/300 о нарушении администрацией городского поселения «Рабочий поселок Ванино» части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации городского поселения «Рабочий поселок Ванино» прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в заключении с ООО «Август-Ванино» договоров управления домами, расположенными по ул. Чехова, 5, и по ул. 1 Линия, 9, в р.п. Ванино, без проведения

конкурса и в отсутствие оснований, исключающих обязанность его проведения и совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, с целью чего:

– в срок до 01 марта 2016 года в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75, организовать и провести конкурс по отбору управляющей организации для управления домами, расположенными по ул. Чехова, 5, и по ул. 1 Линия, 9, в р.п. Ванино,

- со дня определения победителя конкурса либо в случае признания конкурса несостоявшимся по причине подачи одной заявки, признанной соответствующей требованиям конкурсной документации, но не позднее 15 апреля 2016 года, администрации расторгнуть с ООО «Август-Ванино» договоры управления указанными домами.

2. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее 5 (пяти) дней со дня его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его выдачи.