

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 27 марта 2015 года.

В полном объеме решение изготовлено 08 апреля 2015 года.
Самара

г.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (Самарское УФАС России) (далее – Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: заместителя руководителя Самарского УФАС России Ю.А. Клинковой, главного специалиста-эксперта А.В. Черняк, ведущего специалиста-эксперта М.И. Сидоровой,

рассмотрев дело № 16-4162-15/10 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденное в отношении Администрации Большечерниговского района Самарской области (далее – Администрация) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), выразившегося в бездействии по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Самарская область, Большечерниговский район, с. Большая Черниговка, ул. Целинная, д. 4,

в присутствии представителя ответчика: Администрации - Т.П. М. (по доверенности от 26 марта 2015 года № 385),

УСТАНОВИЛА:

Самарское УФАС России, в рамках осуществления контроля за соблюдением органами местного самоуправления антимонопольного законодательства (пункт 4.1.1. Положения о территориальном органе федеральной антимонопольной службы, утвержденного приказом ФАС России от 26 января 2011 г. № 30), в соответствии с частью 1 статьи 25 Закона «О защите конкуренции», направило в органы местного самоуправления запрос о предоставлении копий разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, выданных в 2013 г., истекшем периоде 2014 г., а также информации о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Согласно информации, представленной МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Большечерниговского района Самарской области» письмом от 13.08.2014 № 728, Администрацией, выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: Самарская область, Большечерниговский район, с. Большая Черниговка, ул. Целинная, д. 4 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.11.2013г.). Конкурс по отбору управляющих организации для управления данным домом

Администрацией не проводился.

Согласно части 1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления, в том числе, обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

Торги являются наиболее конкурентным способом заключения договора, поскольку осуществляются путем широкого оповещения желающих принять в них участие, и направлены на создание как можно большего числа потенциальных участников доступа к праву на заключение договора.

Согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ОК 029-2007 деятельность по управлению многоквартирными домами относится к коду 70.32.1 «деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда».

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Следовательно, управление многоквартирными домами – коммерческая деятельность хозяйствующих субъектов, направленная на извлечение прибыли.

Таким образом, неисполнение органом местного самоуправления возложенной ЖК РФ обязанности по соблюдению конкурентного доступа управляющих организаций к управлению многоквартирными домами, может привести к ущемлению прав хозяйствующих субъектов, создавая для них препятствия доступа на товарный рынок, при том, что такое право доступа через конкурентную процедуру закреплено в действующем законодательстве.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам 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).

В связи с вышеизложенным, в бездействии Администрации в части непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом Самарским УФАС России были усмотрены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

На основании пункта 1 части 1 статьи 23 и пункта 2 части 2 статьи 39 Закона «О защите конкуренции», в соответствии с приказом Самарского УФАС России № 66 от 12.03.2015г. «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» по материалам, свидетельствующим о признаках нарушения антимонопольного законодательства, Самарским УФАС России было возбуждено дело по признакам нарушения Администрацией части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Комиссия, рассмотрев материалы дела, заслушав доводы ответчика, установила следующее.

Администрацией Большечерниговского района Самарской области, 21.11.2013г. выдано разрешение Обществу с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Дина» (далее – Застройщик), на ввод объекта (двухквартирного одноэтажного жилого дома), расположенного по адресу: Самарская область, Большечерниговский район, сельское поселение Большая Черниговка, село Большая Черниговка, улица Целинная, дом 4) в эксплуатацию.

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК 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. 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.

Однако, открытый конкурс по отбору управляющей организации по управлению вышеназванным вновь возведенным домом, в нарушение части 13 статьи 161 ЖК РФ, Администрацией проведен не был.

Реализация положения части 13 статьи 161 ЖК РФ, путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия управления домом, способствует развитию конкурентных отношений на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, а также обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

[Частью 4 статьи 161](#) ЖК РФ предусмотрено, что 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. Открытый конкурс проводится 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.

Указанный порядок установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75, которым утверждены [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила проведения конкурса).

Согласно [п. 2](#) Правил проведения конкурса под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Таким образом, частью 13 статьи 161 ЖК РФ формулируются условия, при наличии которых орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для целей управления многоквартирным домом. При этом необходимость управления МКД возникает сразу же, как только такой объект введен в эксплуатацию, поскольку согласно [пунктом 1 статьи 161](#) ЖК РФ управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно части 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ, 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 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.

Как видно из содержания [части 14 статьи 161](#) ЖК РФ, закон императивно определяет срок, в течение которого застройщик может заключить договор с управляющей организацией, - пять дней с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Исходя из буквального толкования [части 14 статьи 161](#) ЖК РФ, истечение 5-дневного срока после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию лишает застройщика юридического права на заключение договора с управляющей организацией, минуя открытый конкурс.

Разрешение на ввод объекта капитального строительства выдано 21.11.2013 г.

Таким образом, в данном случае договор между Застройщиком (ООО «Инвестиционная компания «Дина») и управляющей компанией мог быть заключен лишь в период с 22.11.2013 г. по 26.11.2013 г. включительно.

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](#) ЖК РФ, заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, указанном в [части 5 статьи 161](#) ЖК РФ, 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.

Из материалов дела следует, что застройщиком по данному дому являлось ООО «Инвестиционная компания «Дина». 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.

Вместе с тем, из положений ЖК РФ, Правил проведения конкурса, следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не должен проводиться только при условии, что в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления своим домом.

Администрация не представила доказательств, подтверждающих проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, равно как не представила и доказательств, подтверждающих проведение собственниками жилых помещений многоквартирного дома голосования по отбору управляющей организации.

Администрацией не представлены документы, свидетельствующие об объявлении Администрацией в двадцатидневный срок, после ввода в эксплуатацию дома, конкурса по отбору управляющей организации для этого дома, и документы о заключении договора управления домом с победителем конкурса.

С учетом данных обстоятельств, Комиссия Самарского УФАС России не установила факта исполнения администрацией обязанности, предусмотренной

частью 13 статьи 161 ЖК РФ, по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Непроведение 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.

В данном случае для квалификации действий органа местного самоуправления по [части 1 статьи 15](#) Закона «О защите конкуренции» не требуется доказывать факт наступления неблагоприятных последствий, достаточно наличия угрозы их наступления.

В силу [пункта 1.4](#) Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы России от 28.04.2010 N 220, не требуется проводить анализ состояния конкуренции на товарном рынке при рассмотрении дел о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденных по признакам нарушения [статьи 15](#) Закона «О защите конкуренции».

В рассматриваемом случае товарный рынок Самарским УФАС России определен, и, определение дополнительных характеристик рынка, в том числе состава его участников, не требуется.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что при указанных обстоятельствах, бездействие Администрации, в части непроведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Самарская область, Большечерниговский район, с. Большая Черниговка, ул. Целинная, д. 4, могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, в бездействии Администрации по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, Комиссией Самарского УФАС России установлено нарушение части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Оснований для прекращения рассмотрения настоящего дела, предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона «О защите конкуренции», Комиссией не установлено.

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.

Учитывая обстоятельства дела, имеются основания для выдачи Администрации предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать нарушение Администрацией Большечерниговского района Самарской области части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», выразившееся в бездействии по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Самарская область, Большечерниговский район, с. Большая Черниговка, ул. Целинная, д. 4, которое могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.
2. Выдать Администрации Большечерниговского района Самарской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.
3. Передать материалы дела 16-4162-15/10 должностному лицу Самарского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по части 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

ПРЕДПИСАНИЕ

08 апреля 2015г.

г. Самара

Комиссия Самарского УФАС России (далее – Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: заместителя руководителя Самарского УФАС России Ю.А. Клинковой, главного специалиста-эксперта А.В. Черняк, ведущего специалиста-эксперта М.И. Сидоровой,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции»), на основании своего решения от 08.04.2015г. по делу № 16-4162-15/10 о нарушении Администрацией Большечерниговского района Самарской области части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Большечерниговского района Самарской области **в срок до 29 мая 2015 года** прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», выразившееся в бездействии Администрации Большечерниговского района Самарской области, в части непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Самарская область, Большечерниговский район, с. Большая Черниговка, ул. Целинная, д. 4, которое могло привести к недопущению, ограничению, устранению

конкуренции, а именно: провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Самарская область, Большечерниговский район, с. Большая Черниговка, ул. Целинная, д. 4, в порядке, установленном [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» либо иным способом устранить нарушение антимонопольного законодательства.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить **не позднее пяти дней** со дня его выполнения, направив в адрес Самарского УФАС России надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих исполнение Предписания.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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