

## РЕШЕНИЕ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) <...>, рассмотрев дело № 8-01/87 по признакам нарушения Администрацией города Хабаровска части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителя Администрации г. Хабаровска <...>,

### УСТАНОВИЛА:

В ходе осуществления антимонопольного контроля органов местного самоуправления Хабаровским УФАС России установлено, что в установленные жилищным законодательством сроки администрацией г. Хабаровска (далее – Администрация) не проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Шеронова, <...> в г. Хабаровске, в связи с чем возбуждено настоящее дело по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в части бездействия Администрации, нарушающего антимонопольное законодательство.

Из пояснений Администрации следует, что непроведение указанного конкурса связано с несвоевременным представлением застройщиком дома технической документации на дом, в связи с чем у Администрации отсутствовали сведения, необходимые для публикации извещения о проведении конкурса, предусмотренные пунктом 38 Правил: характеристика объекта конкурса, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг; перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией.

Вместе с тем в феврале 2013 г. собственниками помещений в указанном доме выбран способ управления домом – управление товариществом собственников жилья, документы для регистрации ТСЖ поданы в налоговый орган, однако подтверждающих такую информацию документов у Администрации не имеется, в связи с чем 24.05.2013 на сайте Администрации размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным домом.

В заседании Комиссии 04.06.2013 представитель Администрации на доводах, изложенных в письменных пояснениях, настаивал в полном объеме.

Рассмотрение дела определением Комиссии от 04.06.2013 откладывалось до 24.06.2013 в связи с необходимостью получения документов, подтверждающих доводы, приведенные в пояснении.

На определение Комиссии от 04.06.2013 Администрацией в материалы дела представлен протокол решения собственников помещений в указанном доме от 05.03.2013, Устав ТСЖ «Дендрарий», свидетельство от 31.05.2013 о постановке ТСЖ «Дендрарий» на учет в налоговом органе в качестве юридического лица.

Комиссия рассмотрев материалы дела, заслушав доводы представителя ответчика, пришла к следующим выводам.

Согласно частям 2, 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений.

Согласно частям 4, 13 статьи 161 ЖК РФ (в редакции, действовавшей в период рассматриваемых действий) в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, органы местного самоуправления обязаны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

Администрацией выдано ООО «Фонд жилищного строительства» разрешение от 23.08.2012 № RU 27301000-36/12 на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства (жилой многоквартирный дом), которому впоследствии присвоен адрес <...>.

В силу требований части 13 статьи 161 ЖК РФ (в редакции, действовавшей в период рассматриваемого бездействия) Администрация в период с 24.08.2012 по 06.09.2012 обязана была провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом, однако такой конкурс не проведен.

Вместе с тем, непроведение в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ (в редакции, действовавшей в период рассматриваемого бездействия) срок указанного конкурса не является основанием для его непроведения после периода, определенного названной статьей Закона.

Согласно пункту 39 Правил конкурс не проводится, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме выбрали и реализовали способ управления таким домом.

Из протокола решения общего собрания собственников помещений в указанном доме, свидетельства о постановке ТСЖ «Дендрарий» на учет в налоговом органе в качестве юридического лица следует, что собственниками помещений 05.03.2013 выбран способ управления – управление товариществом собственников жилья и указанный способ реализован 31.05.2013.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на бездействие органов местного самоуправления, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Под услугами по управлению многоквартирными домами понимаются оказываемые управляющей организацией работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (часть 2 статьи 162 ЖК РФ).

Покупателями данных услуг являются жители многоквартирных домов (собственники и наниматели жилого помещения/квартиры).

В качестве барьеров входа на товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами могут быть:

- ограниченность доступа потенциальных участников к ресурсам, предложение которых ограничено (существующие материально-технические ресурсы, обеспечивающие управление многоквартирными домами, закреплены за действующими хозяйствующими субъектами);

- преимущества хозяйствующих субъектов, действующих на рассматриваемом рынке, перед потенциальными участниками товарного рынка;

Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в своем постановлении от 05.04.2011 № 14686/10 указал, что в тех случаях, когда требуется проведение конкурса (публичных процедур), подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Поскольку в данном случае возможность оказания услуг по управлению многоквартирными домами реализуется путем заключения договора с управляющей организацией по результатам проведенного конкурса в силу прямого указания Закона, бездействие Администрации, выразившееся в непроведении в период с 24.08.2012 по 30.05.2013 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Шеронова, дом 8, корпус 3 в г. Хабаровске, исключило возможность хозяйствующих субъектов при прочих равных условиях претендовать на право оказания указанных услуг, что необоснованно препятствует осуществлению деятельности и запрещено частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В этой связи, указанное бездействие Администрации является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Доводы об отсутствии у Администрации сведений, предусмотренных пунктом 38 Правил, Комиссия считает не соответствующими фактическим обстоятельствам рассматриваемого дела по следующим основаниям.

Пунктом 38 Правил установлены требования к извещению о проведении конкурса, согласно которым в извещении должны быть указаны:

- характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (подпункт 3);

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг (подпункт 5);

- перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (подпункт 6).

Согласно части 2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрДК РФ) для ввода капитального объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Частью 3 статьи 55 ГрДК РФ установлено, что застройщик для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предоставляет в т.ч.:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- разрешение на строительство;
- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
- документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;
- заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного

экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 настоящего Кодекса;

- документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

Отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи, является в соответствии с частью 6 статьи 55 ГрДК РФ основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Администрацией выдано ООО «Фонд жилищного строительства» разрешение от 23.08.2012 № RU 27301000-36/12 на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства (жилой многоквартирный дом), которому впоследствии присвоен адрес <...>.

Таким образом, документы, предоставленные ООО «Фонд жилищного строительства» Администрации в соответствии со статьей 55 ГрДК РФ для получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов по ул. Шеронова, <...> в г. Хабаровске, содержат исчерпывающие сведения о технических характеристиках данных домов, позволяющие Администрации выполнить требования пункта 38 Правил.

Доводы Администрации, что непроведение указанного конкурса связано с непредоставлением ООО «Фонд жилищного строительства» технической документации на указанный дом, Комиссия признает необоснованными, так как жилищным законодательством не установлена возможность непроведения конкурса по таким основаниям.

Учитывая, что собственниками помещений в указанном доме выбран способ управления и указанный способ реализован 31.05.2013, оснований для выдачи предписаний о прекращении нарушения антимонопольного законодательства у Комиссии не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 22, 23, статье 37, частями 1 – 3 статьи 41, частями 1, 2 статьи 49 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать бездействие Администрации города Хабаровска, выразившееся в непроведении в период с 24.08.2012 по 30.05.2013 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Шеронова, <...> в г. Хабаровске, нарушением части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Предписание не выдавать

3. Передать материалы дела № 8-01/87 уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.