

Управа Тверского района
города Москвы
125047, г. Москва, ул. Чайнова,
дом 11/2
ЖСК «КИНО -7»
ул. Васильевская, д. 13, г. Москва,
123056

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-15-1110/77-15

Резолютивная часть решения оглашена 04.12.2015 г. Москва

В полном объеме решение изготовлено 11.12.2015

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела

№ 1-15-1110/77-15 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

(...) (далее — Комиссия), рассмотрев дело № 1-15-1110/77-15, возбужденное по признакам нарушения Управой Тверского района города Москвы (125047, г. Москва, ул. Чайнова, дом 11/2) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), выразившегося в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, 1-ый Самотечный пер., д. 17 Б (далее — Многоквартирный дом)

УСТАНОВИЛА:

Московским УФАС России в рамках осуществления функции, предусмотренной частью 1 статьи 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), проведена работа по выявлению нарушений антимонопольного законодательства в деятельности органов исполнительной власти города Москвы при вводе многоквартирных домов-новостроек 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

2
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 соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение

строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с установленными требованиями.

По результатам анализа информации, полученной из Комитета государственного строительного надзора города Москвы о выданных разрешениях на ввод объектов жилищного строительства в эксплуатацию, установлено следующее.

Комитетом государственного строительного надзора города Москвы выдано разрешение № RU77203000-006023 от 28.10.2014 на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства (многоквартирного жилого дома), расположенного по адресу: г. Москва, 1-ый Самотечный пер., д. 17 Б. В соответствии с частью 2 статьи 14 ЖК РФ в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге указанные в части 1 настоящей статьи полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, если иное не предусмотрено законами данных субъектов Российской Федерации. В соответствии с п. 2 постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила № 75) закреплено понятие «организатор конкурса», под которым понимается орган местного самоуправления или органы

3
государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Также, в соответствии с п. 2.1.20 Положения об управе района города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 24.02.2010 № 157-ПП (далее — Положение об управе), управа района в случаях, предусмотренных федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы, организует и проводит открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными и жилыми домами. Таким образом, органами, уполномоченными на проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в городе Москве, являются управы районов города Москвы.

Многоквартирный дом находится на территории Тверского района города Москвы.

Таким образом, проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом отнесено к полномочиям Управы Тверского района города Москвы.

Московским УФАС России проведен анализ открытых источников информации о размещении извещения о проведении конкурса по выбору управляющей организации для указанного выше многоквартирного дома. По результатам проведенного анализа, в частности официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, информации об упомянутых выше торгах выявлено не было.

На заседании Комиссии установлено, что по адресу многоквартирного дома: г. Москва, 1-ый Самотечный пер., д. 17 Б образован жилищно-строительный кооператив «КИНО-7» за основным государственным регистрационным номером 1047796125740.

Однако, представителем Управы Тверского района были представлены

документы, подтверждающие, что ни один из членов ЖСК «КИНО-7» к настоящему моменту не выплатил паевые взносы в полном объеме, из чего следует, что права собственности на помещения Многоквартирного дома членами ЖСК «КИНО-7» не оформлены.

При данных обстоятельствах проведение общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома невозможно.

Таким образом, способ управления Многоквартирным домом фактически не выбран и не реализован.

Кроме того, согласно документам, представленным Государственной жилищной инспекцией города Москвы в ходе рассмотрения дела, сведения об основаниях управления ЖСК «КИНО-7» вышеуказанным многоквартирным домом на официальных ресурсах, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №731 «Об утверждении

4 стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», отсутствуют. В соответствии с ч. 1 п. 3 Правил проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, конкурс проводится, если: собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято, а также в соответствии с ч. 4 п. 3 указанных правил конкурс проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Вместе с тем, на заседании Комиссии было установлено, что Управой Тверского района города Москвы, на официальном сайте в сети Интернет (www.torgi.gov.ru) размещено извещение №021215/10264170/01 от 02.12.2015 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, 1-ый Самотечный пер., д. 17 Б.

Однако, указанное извещение размещено Управой Тверского района города Москвы по прошествии тринадцати месяцев со дня ввода Многоквартирных домов в эксплуатацию, что грубо нарушает установленный ст. 13 Жилищного кодекса Российской Федерации срок для данной процедуры. Согласно п. 1 ст. 192 Жилищного кодекса Российской Федерации Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее - лицензионная комиссия).

Согласно п. 2 ст. 192 Жилищного кодекса Российской Федерации под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Следовательно, управление многоквартирными домами — коммерческая

деятельность хозяйствующих субъектов, направленная на извлечение прибыли, а рынок управления многоквартирными домами является конкурентным. В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам государственной власти субъектов Российской Федерации, запрещается принимать акты и или осуществлять действия (бездействие) которые приводят

5

или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Установленный статьей 15 Закона о защите конкуренции запрет на осуществление ограничивающих конкуренцию действий органов исполнительной власти адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду.

Для квалификации действий (бездействия) по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции не требуется доказывания наступления неблагоприятных последствий, поскольку достаточно угрозы их наступления. Кроме того, из указанной нормы не вытекает обязанность устанавливать конкретные факты ущемления прав хозяйствующих субъектов, так как действия (бездействие) органа государственной власти 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.

Бездействие Управы Тверского района города Москвы по исполнению возложенных функций создало препятствия доступу на товарный рынок хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность или желающим осуществлять деятельность по оказанию услуг управления многоквартирными домами на территории Тверского района города Москвы, учитывая, что право доступа к осуществлению такой деятельности через конкурентную процедуру закреплено за хозяйствующими субъектами в действующем законодательстве. Таким образом, Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, РЕШИЛА:

1. Признать управу Тверского района города Москвы нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в связи с бездействием по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления введенными в эксплуатацию многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, 1-ый Самотечный пер., д. 17 Б, в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, что в результате может привести к ограничению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами на территории Тверского района города Москвы.

2. Прекратить дело № 1-15-1100/77-15 в отношении Управы Тверского района города Москвы в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

3. Предписание Управе Тверского района города Москвы не выдавать. Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

6