

## РЕШЕНИЕ № 30/ов

Резолютивная часть решения оглашена 20 марта 2014 года

Решение в полном объеме изготовлено 3 апреля 2014 года  
Саратов

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. ... – и.о. руководителя управления, председатель Комиссии;
2. ... – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 30/ов по признакам нарушения комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов» (410012, г. Саратов, ул. им. Горького А.М., 48) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В соответствии с поручением ФАС России (№ ИА/30892 от 07.08.2013) Саратовским УФАС России была проведена документарная проверка органов местного самоуправления, направленная на выявление нарушений при организации ими открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Администрацией муниципального образования «Город Саратов» по многоквартирному жилому дому № 3 по ул. Менякина города Саратова было представлено разрешение на ввод в эксплуатацию указанного жилого дома от 29.12.2012 и протокол № 1 общего собрания от 27.06.2013, содержащий решение собственников многоквартирного дома о выборе способа управления данным многоквартирным домом – товариществом собственников жилья. Из представленных документов следовало, что органом местного самоуправления в установленный срок конкурс по отбору управляющей организации проведен не был.

На основании изложенного, 30.10.2013 было возбуждено дело № 30/ов в отношении комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов» (далее – Комитет по ЖКХ) по признакам нарушения антимонопольного законодательства, выразившегося в непроведении открытого конкурса по выбору способа управления вновь введенного в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Менякина, д. 3.

В ходе рассмотрения дела установлено следующее.

29.12.2012 администрацией муниципального образования «Город Саратов» было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 64304000-96 объекта капитального строительства многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями в пос. Новосоколовгорский (дом № 4), расположенного по адресу: Саратовская область, муниципальное образование «Город Саратов», Волжский район, пос. Новосоколовгорский, застройщиком которого является ООО «Новострой XXI» (410012, г. Саратов, ул. Зарубина, 53/55).

14.02.2013 распоряжением комитета по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Саратов» указанному многоквартирному дому был присвоен почтовый адрес: г. Саратов, ул. Менякина, д. 3.

В ходе рассмотрения дела № 30/ов Комитетом по ЖКХ были представлены письменные пояснения (исх. № 02-54/51 от 22.11.2013) о том, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления рассматриваемым многоквартирным домом не проводился, так как после ввода в эксплуатацию данного многоквартирного дома, собственниками на общем собрании 09.01.2013 было принято решение о выборе способа управления домом в форме товарищества собственников жилья – ТСЖ «Радуга». Об этом комитет по ЖКХ был уведомлен письменно 06.01.2013. К пояснениям Комитета по ЖКХ были проложены в частности копии протокола общего собрания дольщиков, будущих собственников помещений в жилом многоквартирном доме по строительному адресу г. Саратов, поселок Новосоколовгорский, дом № 4 от 09.01.2013 (далее – протокол от 09.01.2013), письма ... (кв. ..) от 06.01.2013 в адрес председателя Комитета по ЖКХ с уведомлением о предстоящем собрании будущих собственников жилья по строительному адресу

Поселок Новосokolовогорский (дом № 4) и просьбой не проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным многоквартирным домом, письма ... от 11.01.2013 в тот же адрес, информирующего о проведенном собрании и о решении создать ТСЖ «Радуга».

Согласно протоколу от 09.01.2013, дольщиками, будущими собственниками помещений многоквартирного жилого дома было проведено общее собрание, на котором был выбран способ управления данным домом – товариществом собственников жилья, было принято решение о создании ТСЖ «Радуга», а также об утверждении Устава ТСЖ, об избрании правления, ревизионной комиссии и о регистрации ТСЖ «Радуга».

Вместе с тем, согласно протоколу № 1 общего собрания дольщиков – будущих собственников помещений в жилом комплексе по адресу: г. Саратов, ул. Менякина, д. 3, проходившего в форме заочного голосования от 27.06.2013, будущими собственниками было проведено общее собрание, на котором также было принято решение о выборе способа управления домом – товариществом собственников жилья, о создании ТСЖ «Радуга», об утверждении Устава ТСЖ, об избрании правления, ревизионной комиссии ТСЖ и о его регистрации.

Необходимо отметить, что согласно выписке из ЕГРЮЛ (№ 10351 от 12.11.2013), ТСЖ «Радуга» образовано (зарегистрировано) 10.07.2013. Договор управления и эксплуатации ТСЖ «Радуга» заключило 26.07.2013 с ООО «УО «ЛЮКСЖИЛСЕРВИС».

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства и объяснения сторон по делу, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

В силу [части 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 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).

[Частью 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ, действующей с 18 июня 2011 года) предусмотрено, что 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](#) этой же статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

В свою очередь, согласно [части 4 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Правила проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами были утверждены [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее - Правила N 75).

В соответствии с [пунктом 4](#) Правил N 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.

Таким образом, в рассматриваемом случае порядок проведения открытого конкурса определен в [части 4 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и Правилах N 75, а срок его проведения – в [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

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 рынке управления

многоквартирными домами.

Согласно п. 1.1 Положения о комитете по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов», утвержденного решением Саратовской городской Думы от 25.10.2007 № 21-202 (далее – Положение) отраслевым (функциональным) структурным подразделением администрации муниципального образования «Город Саратов», наделенным полномочиями по решению вопросов местного значения в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Саратова является комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов».

Пунктом 3.2.2 Положения (в редакции, действовавшей на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 64304000-96) установлено, что комитет по ЖКХ в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома организует проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Таким образом, в рассматриваемом случае полномочиями по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом наделен Комитет по ЖКХ.

Вместе с тем, Комитетом по ЖКХ в течении десяти дней с момента выдачи разрешения № RU 64304000-96 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома № 3 по ул. Менякина в г. Саратове, то есть в период с 29 декабря 2012 года по 10 января 2013 года, открытый конкурс не объявлен, установленная обязанность не выполнена.

Бездействие Комитета по ЖКХ, выразившееся в непроведении обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов, ул. Ленинградская, д. 15 «А», в срок, установленный в [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта – ООО «Управляющая компания Береж» в части допуска к осуществлению деятельности по управлению указанным выше многоквартирным домом без проведения торгов и исключило возможность доступа потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению домом путем участия в публичных процедурах, что является нарушением запретов, предусмотренных в [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции, поскольку привело к ограничению конкуренции на товарном рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно ч. 2 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном [порядке](#) разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Частью 2 ст. 16 Закона об участии в долевом строительстве установлено, что основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с ч. 4 ст. 16 Закона об участии в долевом строительстве участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания застройщиком и участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой [регистрации](#).

Из представленных ООО «СаратовРегионСтройС» документов (исх. № 21/11 от 21.11.2013) следует, что

передаточные акты на объект долевого строительства – рассматриваемый многоквартирный дом начали выдаваться застройщиком начиная с 23 января 2012 года. Следовательно, на момент проведения общего собрания от 09.01.2012, собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Ленинградская, д. 15 «А», в понимании Правил и ст. 161 Жилищного кодекса РФ не существовало, в связи с чем, принятое 09.01.2012 решение не подтверждает реализацию собственниками помещений многоквартирного жилого дома в соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ своего права на выбор способа управления с целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Необходимо отметить, что копии протокола от 09.01.2013, письма ... от 06.01.2013, письма ... от 11.01.2013, представленные Комитетом по ЖКХ в ходе рассмотрения дела № 30/ов, не содержат отметок о принятии указанных документов и их регистрации в Комитете по ЖКХ.

При этом, согласно разделу I Регламента работы сотрудников комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов» со служебной корреспонденцией и обращениями граждан, утвержденного приказом Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов» № 147 от 31.12.2010, регистрации и учету в журналах регистрации подлежат все служебные документы и обращения граждан, поступившие в комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов».

Таким образом, по мнению Саратовское УФАС России, данные документы не могут быть приняты в качестве доказательства, послужившего основанием Комитету по ЖКХ для непроведения конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

На основании изложенного Комиссией Саратовского УФАС России был сделан вывод о том, что бездействие комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов», выразившееся в непроведении обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов, ул. Менякина, д. 3, в срок, установленный в [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, создало препятствия в доступе к оказанию услуг по управлению данным домом управляющим организациям города Саратова, вместе с тем создало преимущественные условия для осуществления предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта – ООО «УО «ЛЮКСЖИЛСЕРВИС», что является нарушением запретов, предусмотренных в [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции, поскольку привело к ограничению конкуренции на товарном рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами города Саратова.

В настоящее время ТСЖ «Радуга» заключен договор управления и эксплуатации с управляющей организацией ООО «УО «ЛЮКСЖИЛСЕРВИС» (№ б/н от 26.07.2013), в связи с чем Комиссия приняла решение предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства не выдавать.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов» нарушившим ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.
2. Предписание комитету по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов» не выдавать в связи с отсутствием основания для его выдачи.

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии

...

...