

РЕШЕНИЕ № 26/ов

Резолютивная часть решения оглашена 12 февраля 2014 года

Решение в полном объеме изготовлено 26 февраля 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. ... – заместитель руководителя управления, член Комиссии;
2. ... – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 26/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 № 10 "А" по ул. Киевской города Саратова было представлено разрешение на ввод в эксплуатацию указанного жилого дома от 14.12.2011 и протокол общего собрания от 23.08.2012, содержащее решение собственников многоквартирного дома о выборе способа управления данным многоквартирным домом и управляющей организации. 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 № 26/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. Киевская, д. 10 "А".

14.12.2011 администрацией муниципального образования "Город Саратов" было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 64304000-58 многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями административно-торгово-бытового назначения (10-ти этажный жилой дом № 1), расположенного по адресу: Саратовская область, муниципальное образование "Город Саратов", ул. Киевская (строительный адрес), застройщиком которого является ЗАО "Желдорипотека" (115088, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2).

28.12.2011 распоряжением комитета по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования "Город Саратов" указанному многоквартирному дому был присвоен почтовый адрес: г. Саратов, ул. Киевская, д. 10 "А".

Для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений рассматриваемого многоквартирного жилого дома ЗАО "Желдорипотека" был заключен договор на обслуживание с ООО "ТехСтрой" от 15 декабря 2011 года.

В ходе рассмотрения дела № 26/ов Комитет по ЖКХ были представлены письменные пояснения (исх. № 02-54/50 от 20.11.2013) о том, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов, ул. Киевская (10-ти этажный жилой дом №1) не проводился, так как после ввода в эксплуатацию данного многоквартирного дома, собственниками на общем собрании 23.11.2011 было принято решение о выборе способа управления

этим домом в виде управляющей организации ООО "ТехСтрой". К пояснениям Комитета по ЖКХ были проложены копии письма ООО "ТехСтрой" от 27.12.2011 о направлении копии протокола общего собрания собственников жилого дома по адресу г. Саратов, ул. Киевская, 1 от 23.12.2011, копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 1, ул. Киевская, г. Саратов от 23.12.2011, протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 10-А по ул. Киевской г. Саратова от 23.08.2012, договора управления № ЖИ-1-КД1 многоквартирным жилым домом, расположенном по строительному адресу: г. Саратов, ул. Киевская, д. 1, от 15.12.2011, заключенного между застройщиком ЗАО "Желдорипотека" и управляющей организацией - ООО "ТехСтрой", уведомления ЗАО "Желдорипотека".

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 1, ул. Киевская, г. Саратов от 23.12.2011 (далее – Протокол от 23.12.2011), было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома № 1 по ул. Киевской г. Саратова, на котором был выбран способ управления данным домом – управляющей организацией, и ООО "ТехСтрой" утверждено в качестве управляющей организации указанного дома. В Протоколе от 23.12.2011 указано, что собственниками помещений многоквартирного жилого дома № 1 по ул. Киевской г. Саратова являлись: ЗАО "Желдорипотека" - собственник 80% помещений; ОАО "Российские железные дороги" - собственник 20% помещений.

По факту представления Комитетом по ЖКХ в Комиссию Саратовского УФАС России копии письма ООО "ТехСтрой" от 27.12.2011 о направлении копии протокола общего собрания собственников жилого дома по адресу г. Саратов, ул. Киевская, 1 от 23.12.2011, копии протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 1, ул. Киевская, г. Саратов от 23.12.2011 только после возбуждения дела № 26/ов представитель Комитета по ЖКХ на рассмотрении дела пояснил, что после возбуждения дела Саратовским УФАС России данные документы были найдены в столе сотрудника, отвечавшего за взаимодействие с управляющими организациями. Данные документы не прошли регистрацию, так как в соответствии с регламентом работы сотрудников комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" со служебной корреспонденцией и обращениями граждан, данная корреспонденция не подлежит регистрации, так как относится к "письмам, сводкам и информации, присланным для сведения".

23.08.2012, согласно протоколу общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 10-А по ул. Киевская, г. Саратова собственниками было проведено общее собрание, на котором было принято решение о выборе способа управления домом – управляющей компанией и утверждена управляющая компания ООО "ТехСтрой". К данному протоколу приложен реестр собственников на 11 листах.

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 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, 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, участниками которого является не только ООО "ТехСтрой", но и иные хозяйствующие субъекты.

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 64304000-58) 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 64304000-58 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома № 10 "А" по ул. Киевской в г. Саратове, то есть в период с 15 декабря 2011 года по 28 декабря 2011 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. Киевская, д. 10 "А", в срок, установленный в [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта – ООО "ТехСтрой" 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 документам, представленным ЗАО "Желдорипотека" (исх. № 430/027 от 30.01.2014), акты приема-передачи объектов долевого строительства по рассматриваемому дому начали выдаваться застройщиком начиная с 23 декабря 2011 года. В материалах дела имеется документальное подтверждение наличия 75 участников долевого строительства при общем количестве квартир 116.

Следовательно, на момент заключения договора управления ЗАО "Желдорипотека" с ООО "ТехСтрой" от 15.12.2011, а также на момент проведения общего собрания собственников от 23.12.2011, собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Киевская, д. 10 "А", в понимании Правил и ст. 161 Жилищного кодекса РФ не существовало, в связи с чем принятое 23.12.2011 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 также отметить, что документы, представленные Комитетом по ЖКХ в ходе рассмотрения дела № 26/ов, а именно уведомление обособленного подразделения ЗАО "Желдорипотека" в г. Саратове о предстоящем 23.12.2011 общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Саратов, ул. Киевская, 1 и просьбой не проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом (исх. № б/н от 15.11.2011), договора на обслуживание от 15.12.2011, а также письмо ООО "ТехСтрой" о направлении в Комитет по ЖКХ протокола общего собрания собственников рассматриваемого жилого дома от 23.12.2011 (исх. № б/н от 27.12.2011), 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. Киевская, д. 10 "А", в срок, установленный в [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта - ООО "ТехСтрой" в части увеличения срока осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом без проведения торгов, в течение длительного времени ограничило доступ 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 г. Саратова.

В настоящее время собственниками помещений рассматриваемого многоквартирного жилого дома заключены договоры управления с управляющей организацией ООО "ТехСтрой", 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

...

...