

## РЕШЕНИЕ № 60

Резолютивная часть решения оглашена «16» августа 2010 г. В полном объеме решение изготовлено «27» августа 2010 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии представителей: ОАО «ДЭК» Переяславского отделения филиала ОАО «ДЭК» - «Хабаровскэнергосбыт» и администрации городского поселения «Рабочий поселок Переяславка» муниципального района имени Лазо Хабаровского края, рассмотрев дело № 8-01/152 по признакам нарушения администрацией городского поселения «Рабочий поселок Переяславка» муниципального района имени Лазо Хабаровского края части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

### УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» в лице его филиала – «Хабаровскэнергосбыт» на бездействие администрации городского поселения «Рабочий поселок Переяславка» муниципального района имени Лазо Хабаровского края (далее – Администрация), выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по: ул. Лево-Набережной, 20А, ул. Октябрьской, 19 А, ул. Октябрьской, 44 А, ул. Октябрьской, 50, ул. Бойко Павлова, 6, ул. Пионерской, 5, ул. Лево-Набережной, 20А, ул. Ленина, 40.

В ходе рассмотрения материалов дела Комиссией установлено следующее. Согласно представленной Администрацией информации (письмо от 06.05.2010 № 1-15/478):

1. На территории городского поселения «Рабочий поселок Переяславка» оказывают услуги по управлению многоквартирными домами две управляющих организации: ООО «Ремонтно-эксплуатационный участок» и ООО «Лестор».
2. Конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом администрацией городского поселения «Рабочий поселок Переяславка» не проводились.
3. По решению собственников жилых помещений протоколы общих собраний, решения собственников помещений, договоры управления хранятся в указанных управляющих организациях.
4. На территории городского поселения «Рабочий поселок Переяславка» нет многоквартирных домов, где все помещения находятся в муниципальной собственности.
5. Способ управления многоквартирным домом реализован во всех многоквартирных домах.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации о способе управления жилищным фондом городского поселения «Рабочий поселок Переяславка», необходимой для объективной оценки обстоятельств рассматриваемого дела, рассмотрение дела 8-01/152 отложено на 16.08.2010. Для участия в рассмотрении дела в качестве заинтересованных лиц Комиссией

привлечены ООО «Ремонтно-эксплуатационный участок» и ООО «Лестор». ООО «Лестор» в материалы дела представлены (письмо от 10.08.2010 № 98): - протоколы общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории городского поселения «Рабочий поселок Переяславка», заключенные с ООО «Лестор» по результатам указанных собраний договоры управления домами по: пер. Первомайскому, 3 (протокол от 11.01.2010, договор от 11.01.2010), ул. Ленина, 21 (протокол от 10.07.2009, договор от 10.07.2009), ул. Октябрьской, 86 (протокол от 08.01.2009, договор от 08.04.2009), ул. Октябрьской, 44 А (протокол от 10.12.2009, договор от 01.01.2010), ул. Пионерской, 5 А (протокол от 11.09.2009, договор от 25.09.2009), ул. Южной, 2 (протокол от 14.02.2009, договор от 01.06.2009), ул. Первомайской, 7 (протокол от 04.12.2009, договор от 01.02.2010), ул. Октябрьской, 84 (протокол от 05.04.2010, договор от 02.05.2010), ул. Центральной, 8 (протокол от 14.08.2009, договор от 14.08.2009), ул. Октябрьской, 19 А (протокол от 11.01.2010, договор от 01.02.2010), ул. Ленина, 31 (протокол от 24.07.2009, договор от 24.07.2009), ул. Октябрьской, 19 (договор от 14.10.2009); - протоколы общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирных домах по: ул. Октябрьской, 46 (от 28.12.2009), ул. Бойко Павлова, 8 (от 08.08.2009), ул. Центральной, 15 (от 13.02.2010), ул. Центральной, 7 (от 07.08.2009), ул. Ленина, 35 (от 29.07.2009), ул. Мелиораторов, 10 (от 27.03.2010), согласно которым собственниками жилых помещений в указанных домах управляющей организацией выбрано ООО «Лестор».

ООО «РЭУ» в материалы дела представлены (письмо от 06.08.2010 № 294): - протоколы общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории городского поселения «Рабочий поселок Переяславка», заключенные с ООО «РЭУ» по результатам указанных собраний договоры управления домами по: ул. Ленина, 15 (протокол от 24.07.2009, договор от 29.01.2010), ул. Ленина, 34 (протокол от 11.11.2008, договор от 01.12.2008), ул. Октябрьской, 48 (протокол от 12.11.2008, договор от 12.11.2008), ул. Ленина, 14 (протокол от 22.10.2008, договор от 01.11.2008), ул. Ленина, 10 (протокол от 18.10.2008, договор от 28.10.2008), ул. Сентябрьской, 4 (протокол от 15.10.2008, договор от 01.11.2008), ул. Октябрьской, 50 (протокол от 06.03.2010, договор от 05.04.2010), ул. Ленина, 13 (протокол от 01.11.2008, договор от 17.12.2008), ул. Центральной, 9 (протокол от 15.10.2008, договор от 10.11.2008), ул. Южной, 1 (протокол от 13.10.2009, договор от 10.01.2009), ул. Бойко Павлова, 6 (протокол от 30.03.2010, договор от 30.03.2010), ул. Пионерской, 3 (протокол от 14.02.2010, договор от 15.03.2010), ул. Пионерской, 5 (протокол от 05.04.2010, договор от 07.04.2010), ул. Октябрьской, 33 (протокол от 21.10.2008, договор от 21.10.2008), ул. Лево-Набережной, 20А (протокол от 08.03.2010, договор от 20.03.2010), ул. Октябрьской, 25 (протокол от 05.04.2010, договор от 25.04.2010), ул. Центральной, 10 (протокол от 22.10.2009, договор от 01.11.2009). - протоколы общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирных домах по: ул. Ленина, 40 (от 29.01.2010), ул. Октябрьской, 76 (от 13.05.2009), ул. Пионерской, 6 (от 20.10.2009), согласно которым собственниками жилых помещений в указанных домах управляющей организацией выбрано ООО «РЭУ». Приложением к письму от 06.05.2010 № 1-15/478 Администрацией представлена информация о 26 многоквартирных домах (адрес, общее количество квартир (по каждому дому) с указанием количества муниципальных/частных квартир).

Вместе с тем, согласно информации (письма: от 20.01.2010 № 1-15/1058, от 14.07.2010 № 1-15/826), представленной Администрацией в рамках проводимого

Хабаровским УФАС России мониторинга рынка услуг по управлению многоквартирными домами, на территории городско-го поселения «Рабочий поселок Переяславка» расположено 222 многоквартирных дома, из них в 177 двух-, трехквартирных домах способ управления не выбран. Представитель ОАО «ДЭК», ознакомившись с материалами дела, в заседании Комиссии пояснил, что заявление в Хабаровское УФАС России было подано в отсутствие у ОАО «ДЭК» информации о том, что в отношении указанных в заявлении домов, выбран способ управления, ОАО «ДЭК» на сегодняшний день не имеет претензий к Администрации. Комиссия, изучив материалы дела, заслушав доводы заявителя, пришла к следующим выводам.

Согласно ч.ч. 2, 3 ст.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. Ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», установлена обязанность органов местного самоуправления провести до 1 мая 2008 года открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 1 января 2007 года не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано. Ч. 4 ст. 161 ЖК РФ установлена обязанность проведения органом местного самоуправления открытого конкурса 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. Порядок проведения конкурса установлен Правительством Российской Федерации (постановление от 06.02.2006 N 75 «Об утверждении Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»).

Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 настоящей статьи, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся (ч. 8 ст. 161 ЖК РФ). Ч. 2 ст. 163 ЖК РФ установлено, что управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

Таким образом, жилищным законодательством установлена обязанность проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом независимо от того, в чьей собственности находятся помещения в таком доме. В силу п. 1 ст. 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.

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 (ч.2 ст.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. Ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции установлено, что органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

ООО «Лестор», ООО «РЭУ» представлены документы и сведения, подтверждающие, что в многоквартирных домах по пер. Первомайскому, 3, ул. Ленина, 21, ул. Октябрьской, 86, ул. Октябрьской, 44 А, ул. Пионерской, 5 А, ул. Южной, 2, ул. Первомайской, 7, ул. Октябрьской, 84, ул. Центральной, 8, ул. Октябрьской, 19 А, ул. Ленина, 31, ул. Октябрьской, 19, ул. Октябрьской, 46, ул. Бойко Павлова, 8, ул. Центральной, 15, ул. Мелиораторов, 10, ул. Ленина, 15 (протокол от 24.07.2009, договор от 29.01.2010), ул. Ленина, 34, ул. Октябрьской, 48, ул. Ленина, 14, ул. Ленина, 10, ул. Сентябрьской, 4, ул. Октябрьской, 50, ул. Ленина, 13, ул. Центральной, 9, ул. Южной, 1, ул. Бойко Павлова, 6, ул. Пионерской, 3, ул. Пионерской, 5, ул. Октябрьской, 33, ул. Лево-Набережной, 20А, ул. Октябрьской, 25, ул. Центральной, 10, ул. Ленина, 40, ул. Пионерской, 6, ул. Центральной, 7, ул. Ленина, 35 ), ул. Октябрьской, 76 собственниками жилых помещений выбран способ управления многоквартирным домом по результатам общих собраний. Вместе с тем, Администрацией не представлены договоры управления многоквартирными домами по ул. Центральной, 7 (протокол от 07.08.2009), ул. Ленина, 35 (протокол от 29.07.2009), ул. Октябрьской, 76 (протокол от 13.05.2009), свидетельствующие о том, что принятое решение о выборе способа управления этими домами в течение года было реализовано.

Таким образом, Администрацией не подтверждены основания непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирным домом. Согласно п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством. Документов, подтверждающих проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления 177 двух-, трехквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Рабочий поселок Переяславка», Администрацией не представлено. Мотивированного пояснения, запрошенного Комиссией определением от 20.07.2010, по факту непроведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления 177 двух-, трехквартирными, с приложением документов, подтверждающих отсутствие обязанности проводить такие конкурсы, Администрацией в материалы дела не представлено.

В этой связи, бездействие Администрации, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, является нарушением ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, так как следствием указанного бездействия является недопущение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами. На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст.39, ч.ч. 1 – 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции,

#### РЕШИЛА:

1. Признать бездействие администрации городского поселения «Рабочий поселок Переяславка» муниципального района имени Лазо Хабаровского края, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории поселения, нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать администрации городского поселения «Рабочий поселок Переяславка» муниципального района имени Лазо Хабаровского края предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства. Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

#### ПРЕДПИСАНИЕ № 41

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" на основании своего решения от 27.08.2010 № 60 по делу № 8-01/152 о нарушении администрацией городского поселения «Рабочий поселок Переяславка» муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682910, р.п. Переяславка, пер. Ленина, 12) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

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

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 предписание антимонопольного органа.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Администрации городского поселения «Рабочий поселок Переяславка» муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682910, р.п. Переяславка, пер. Ленина, 12) прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления 177 двух-, трехквартирными домами, расположенными на территории поселения, домами по ул. Центральной, 7, ул. Ленина, 35, ул. Октябрьской, 76, с целью чего в срок до 15.11.2010 провести открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления указанными многоквартирными домами, в порядке, установленном действующим законодательством.

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации городского поселения «Рабочий поселок Переяславка» муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682910, р.п. Переяславка, пер. Ленина, 12) прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления 177 двух-, трехквартирными домами, расположенными на территории поселения, домами по ул. Центральной, 7, ул. Ленина, 35, ул. Октябрьской, 76, с целью чего в срок до 15.11.2010 провести открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления указанными многоквартирными домами, в порядке, установленном действующим законодательством.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.