

РЕШЕНИЕ

по делу №13 о нарушения антимонопольного законодательства

Резолютивная часть объявлена 14.04.2015 года

Полный текст решения изготовлен 28.04.2015 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя управления;

Члены комиссии:

Табулова Д.А. - государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Волошина О.В. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

В присутствии представителя администрации МО города Михайловска Ставропольского края <.....> по доверенности №05-10/1-486 от 20 марта 2015 года.

Рассмотрев дело №13 возбужденное по признакам нарушения администрацией МО города Михайловска Ставропольского края (Ставропольский край, Шпаковский район, г.Михайловск, ул.Ленина, 98), части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

УСТАНОВИЛА:

В адрес Ставропольского УФАС России из ФАС России поступили рекомендации по применению статьи 15 Федерального Закона «О Защите конкуренции» в случае не проведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД).

Основываясь на предоставленных данных, Ставропольским УФАС России был осуществлен контроль за соблюдением антимонопольного законодательства органами местного самоуправления Ставропольского края в части проведения конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД.

В ходе контроля было установлено следующее.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию 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.

Таким образом, орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Поскольку администрацией МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края (Ставропольский край, Шпаковский район, г.Михайловск, ул.Ленина, 98), открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления МКД введенным в эксплуатацию в 2013-2014г. на территории г.Михайловска не проводился, в действиях администрации МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края, усматриваются признаки нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с чем, в отношении МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края было возбуждено дело №13, по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

На рассмотрении дела представитель МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края пояснил следующее.

На территории муниципального образования г.Михайловска за период 2013г. - 2014г. в эксплуатацию введено 15 многоквартирных домов, в том числе по годам: в 2013- 10 домов, в 2014г.- 5 домов.

В период с 2013г. по декабрь 2014г. извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД в сети «Интернет» не размещались, конкурсов по отбору управляющей организации для управления МКД не проводилось.

Администрацией муниципального образования г. Михайловска Шпаковского района Ставропольского края разработано и утверждено постановление от 10.12.2014 №1524 «О создании конкурсной комиссии администраций муниципального образования г. Михайловска по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, собственники помещений которых не выбрали способ управления многоквартирным домом, или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано», а также постановление от 11.12.2014 №1525 «Об организации и проведении открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Администрацией муниципального образования г. Михайловска Шпаковского района Ставропольского края в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» было объявлено два открытых конкурса. Конкурс №1 проводился на основании п. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Конкурс №2 проводился на основании п. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Информация о проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации была размещена на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.torgi.gov.ru, а также на официальном сайте администрации муниципального образования города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края и в газете «Михайловские Вести». Конкурс состоялся 16 января 2015 года.

Администрацией муниципального образования г. Михайловска Шпаковского района Ставропольского края от 24.02.2015 №176 принято постановление «О передаче в управление управляющим организациям многоквартирных домов, вводимых в эксплуатацию застройщиком».

По многоквартирным домам, введенным в эксплуатацию в 2015г и домам выявленным путем запроса сведений, а именно домам, расположенным по адресу: г. Михайловск, ул. Ленина, д. 201, ул. Гоголя, д. 60/2 будет проведен открытый конкурс по выбору управляющей организации 13 апреля 2015г, согласно постановления Правительства РФ от 06.02.2006г. №75.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях администрации МО города Михайловска Ставропольского края нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходила из следующего:

Как следует из пояснений администрации, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирных жилых домов расположенных в г. Михайловске по ул. Ленина, 201 выдано 29.12.14 года, ул. Гоголя, 60/2 выдано 01.10.2014 года, ул. Ленина, 206/2 выдано 14.08.2014 года, ул. Ленина, 213/6 выдано 26.02.2013 года, ул. Ленина, 213/7 выдано 26.02.2013 года, ул. Ленина, 213/8 выдано 23.01.2013 года, ул. Ленина, 213/2 выдано 23.02.2013 года, бульвар Михайловский, 2/1 выдано 05.12.2014 года и т.д.

После выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в течение двадцати дней администрация была обязана объявить конкурс по отбору управляющей организации. Однако администрация МО города Михайловска практически во всех указанных случаях не выполнила требования Жилищного кодекса Российской Федерации, установленные частью 13 статьи 161.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном

законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию 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.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

В соответствии с пунктом 4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование 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;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, организация и проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в том числе, в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса, должна осуществляться в порядке, установленном Правилами.

Часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации является императивной нормой, подлежащей безусловному исполнению со стороны органов местного самоуправления.

Следует отметить, что в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса

до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Реализация статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

Из пояснений предоставленных Администрацией МО города Михайловска следует, что Администрацией города в период 2013г. по декабрь 2014г. извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД в сети «Интернет» не размещались, конкурсов по отбору управляющей организации для управления МКД не проводилось.

Открытый конкурс по отбору управляющих организации для управления многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию в 2013-2014г. в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» и в целях выполнения требований жилищного законодательства Российской Федерации, органами местного самоуправления не проводился, так как, по мнению администрации: «В соответствии с ч.4 ст.16 ЖК РФ управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома до заключения договора управления МКД с управляющей организацией отобранного по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч.13 ст.161 ЖК РФ.

Открытый конкурс, указанный в части ч.13 ст.161 ЖК РФ проводится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом». Конкурс не проводится в случае, предусмотренном указанным в пункте 39 вышеуказанного постановления, а именно если собственники помещения в многоквартирном доме выбрали способ управления.»

Таким образом, причиной не проведения конкурса по отбору управляющей организации послужило то, что администрация посчитала, что при наличии протокола общего собрания отсутствует обязанность органа проводить конкурс.

Однако, право выбора управляющей организации предоставлено исключительно собственникам помещений многоквартирного дома.

В соответствии со статьями 45 и 46 ЖК РФ решение о выборе способа управления принято только в случае присутствия при проведении общего собрания более 50% собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным Законом от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и настоящим Федеральным законом.

Частью 1 статьи 2 Федерального Закона от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Однако в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» и в целях выполнения требований жилищного законодательства Российской Федерации, органами местного самоуправления города Михайловска, конкурс не проводился.

Следует заметить, что в соответствии с информацией предоставленной администрацией, у домов, введенных в 2013г.-2014г. в эксплуатацию, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по ул. Ленина, д.201, выдано 29.12.14 года, а договор управления застройщика с управляющей компанией заключен 12.02.2015г. на три месяца, открытый конкурс состоится 13.04.2015г.; по ул. Гоголя, 60/2 выдано 01.10.2014 года, договор заключенный застройщиком с управляющей компанией от 24.10.2014г., открытый конкурс состоится 13.04.2015г.; ул. Ленина, 206/2 выдано 14.08.2014 года, договор заключенный застройщиком с управляющей компанией от 27.10.2014г. с обязательством управляющей организацией организовать собрание собственников по отбору управляющей компании; ул. Ленина, 213/6 выдано 26.02.2013 года, по результатам общего домового собрания, проведенного в марте 2013г. был заключен договор управления сроком на один год (протокол и договор не представлен), в настоящее время управление осуществляется на основании решения собрания собственников, которое состоялось 22.04.2014г., а договор управления заключен 22.04.2014г.; по ул.Ленина, 213/7 выдано 26.02.2013 года, по результатам общего домового собрания, проведенного в июне 2013г. был заключен договор управления сроком на один год (протокол и договор не представлен), в настоящее время управление осуществляется на основании

решения собрания собственников, которое состоялось 23.04.2014г., а договор управления заключен 15.05.2014г.; по ул. Ленина, 213/8 выдано 23.01.2013 года, по результатам общего домового собрания, проведенного в мае 2013г. был заключен договор управления сроком на один год (протокол и договор не представлен), в настоящее время управление осуществляется на основании решения собрания собственников, которое состоялось 25.03.2014г., а договор управления заключен 15.05.2014г.; по ул. Ленина, 213/2 выдано 23.02.2013 года, по результатам общего домового собрания, проведенного в мае 2013г. был заключен договор управления сроком на один год (протокол и договор не представлен), в настоящее время управление осуществляется на основании решения собрания собственников, которое состоялось 27.03.2014г., а договор управления заключен 15.05.2014г. и т.д.

Таким образом, сведения и документация, представленная администрацией подтверждают бездействие администрации по не проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами, что противоречит положениям части 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, поскольку в соответствии с данной правовой нормой администрация МО города Михайловска в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию указанных многоквартирных домов обязана была разместить 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 провести открытый конкурс.

В соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Администрация МО города Михайловска обязана была в установленные ЖК РФ сроки провести конкурс по выбору управляющей организации.

Бездействие администрации МО города Михайловска в части не проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами, нарушает условия конкуренции на рынке управления многоквартирными домами т.к. фактически управление домами осуществляли организации не имеющие на то законных оснований, поскольку в соответствии с ЖК РФ определен срок не более 60 дней (до проведения конкурса) и следовательно, законные претенденты по вине администрации МО города Михайловска были лишены права состязаться за право управления указанными домами.

Часть 1 статьи 1 Федерального закона «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения

конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

В понятии пункта 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.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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).

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, 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.

Таким образом, непроведение администрацией МО города Михайловска обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации после ввода в эксплуатацию в 2013-2014г. многоквартирных жилых домов расположенных на территории г.Михайловска в установленном законодательством порядке, является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившемся в бездействии, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Комиссия Ставропольского УФАС России учитывает, что в настоящее время управление указанными домами осуществляется на основании заключенных договоров с управляющими организациями, а по ряду домов, объявлен открытый конкурс, который состоится 13.04.2015г., в связи с чем отсутствуют основания для выдачи администрации МО города Михайловска предписания о конкурсном отборе услуг управления вышеуказанными домами.

Руководствуясь статьями 22, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края, нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части бездействия, выразившегося в непроведении в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию в 2013-2014 на территории города Михайловска, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с момента его принятия.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

Привлечение к административной ответственности не освобождает от обязанности исполнить решение и предписание антимонопольного органа.