

Резолютивная часть объявлена 20.05.2011.
В полном объеме решение изготовлено 02.06.2011.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе <...>, <...>, <...>, <...>, <...> при участии в заседании Комиссии: <...> (Доверенность от 03.03.2011 № 11), представителей ООО «Управление жилищного хозяйства» <...> (Доверенность от 17.05.2011 № 1116), <...> (Доверенность от 17.05.2011 № 1118), в отсутствие заявителей: депутата Государственного Собрания – Курултая Республики Башкортостан <...>, <...>, извещенных надлежащим образом, рассмотрев дело № А-83/15-11 по признакам нарушения ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан (452684, Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, проспект Комсомольский, д. № 25),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с п. 11 ч.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании приказов Башкортостанского УФАС России от 06.04.2011 № 89, 91 сотрудниками Управления проведена внеплановая проверка по соблюдению антимонопольного законодательства Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан, ООО «Управление жилищного хозяйства» (далее – ООО «УЖХ»).

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан в рамках внеплановой выездной проверки в отношении ООО «УЖХ», запросило у проверяемого лица информацию о количестве договоров управления многоквартирным домом, заключенных с собственниками помещений многоквартирных домов, выбравших способ управления - управляющая организация и ООО «УЖХ» в качестве такой управляющей организации.

В соответствии с информацией, предоставленной ООО «УЖХ» (вх. № 5217 от 06.05.2011) на запрос Башкортостанского УФАС России, установлено, что по состоянию на 01.05.2011 в управлении данного хозяйствующего субъекта находятся 464 многоквартирных дома, расположенных на территории городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан. Собственники данных домов выбрали управляющую организацию в качестве способа управления многоквартирным домом и заключили с ней договоры управления многоквартирным домом. Также установлено, что по состоянию на 01.05.2011 договоры управления многоквартирным домом, находящихся в управлении ООО «УЖХ», заключены не с каждым собственником соответствующего многоквартирного дома.

Исходя из имеющейся в материалах дела информации, в том числе сведений, предоставленных ООО «Управление жилищного хозяйства», следует, что собственниками помещений в 448 многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УЖХ» на территории г. Нефтекамск, принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом не реализовано.

Согласно ч. 4 ст. 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.

С учетом изложенного следует, что Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан не были проведены открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления в многоквартирных домах: №№ 17/А, 19, 19/А, 19/Б, 21, 21/А, 21/Б, 23, 25, 25/А, 27, 27/А, 29, 41, 43, 47, 53, 55, 57/а, 57/б по улице Дорожная;

№№ 1, 3, 4, 4/А, 5, 6, 8, 8/А, 9, 11, 11/а, 13, 14, 14/А, 15, 16, 16/а, 17, 17/а, 18, 21, 21/а, 22, 22/А, 24, 26, 26/А, 29, 30, 31, 31/а, 31/б, 32, 38, 40, 42, 42/А, 44, 44/А, 44/Б, 46, 48, 50, 50/а, 52, 52/а по улице Комсомольская;

№№ 1, 3, 4, 5, 5/А, 6, 6/А, 7/в, 8, 8/а, 10, 10/а, 11, 11/а, 11/б, 12, 13/а, 14, 15, 18, 22/а, 24, 24/а, 25, 26, 27а, 27б, 29, 29а, 30, 30/а, 31а, 31/б, 31/в, 32, 33, 33/а, 33/б, 34, 35/а, 36, 36/а, 36/а-к2, 37/а, 38, 38/а, 39, 39/а, 40, 41, 41/а, 41/б, 42, 43, 44, 45, 46, 50, 52, 52/б, 54, 54/а, 58, 58/а, 58/б, 60, 62, 62/а, 62/б, 74, 76, 78 по улице Ленина;

№№ 7, 7/а, 11, 11/а, 13, 13/а, 15, 19, 19/а, 21, 23, 23/а, 25, 25/а, 25/в, 26, 26/а, 26/б, 26/в, 27, 28/б, 32/а, 32/б, 34, 36 по улице Нефтяников;

№№ 47, 51 по улице Октябрьская;

№№ 3, 4, 4/в, 5, 5/а, 5/б, 6, 6/б, 6/в, 6/г, 6/д, 7, 7/а, 7/б, 8, 8/а, 8/б, 8/в, 9, 9/б, 10, 11, 11/а, 11/б, 13, 15, 21, 23, 23/а, 25, 27, по улице Парковая

№№ 2, 4, 16, 18, 20, 24, 26, 28, 31, 32, 36, 38, 37, 39, 40, 40/а, 40/б, 40/в, 44, 45, 45/а, 47, 47/а, 52, 52/а, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 60/62, 61, 62/а, 63, 63/а-1, 63/а-2, 64, 64/а, 64/б, 65, 65/3к, 66, 66/а, 66/б, 67, 68, 69, 70/а, 70/б, 72, 72/а, 74/а, 75, 75/а, 75/б, 75/в, 76, 76/а, 77, 77/б, 79, 79/а, 79/б, 87, 87/а, 89/а, 89/а2к, 91, 95, 99, 105, 107, 109, 111, 113 по улице Социалистическая;

№№ 15, 17, 21/а, 21/б, 23, 27/а, 31/а, 39, 39/а, 41, 41/а, 43, 45, 45/а, 45/б, 45/в, 45/г, 45/д, 47, 47/а, 51, 51/а, 53, 59, 59/а, 61, 61/а, 63, 65, 67, 71, 71/б, 71/в, 71/г, 73, 75, 77, 77/а, 77/б, 77/в, 79, 81, 81/а, 81/в, 87/а, 87/б, 89, 91/к1, 91/к2, 91/к3, 91/а, 91/б, 91/к4, 91/к5, 93, 95, 97 по улице Строителей;

№№ 2/а, 4 4/а, 4/б, 6 6/а, 8, 8/а, 10, 10/а, 12, 16, 19, 20, 20/а, 29, 31 по улице Карла Маркса;

№ 1/в по улице Автозаводская;

№№ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 8в, 9, 10, 11, 12, 12/б, 13, 16 по улице Высоковольная;

№№ 1/б, 3, 3/б, 4, 4/а, 6, 10, 10/а, 12, 20, 22, 22/а, 24, 26, 28, 32 по улице Дзержинского;

№№ 43, 58, 60, 64 по улице Тракторная;

№ 9 по улице Чапаева;

№ 2/а по улице Пионерская;

№№ 1, 3 по улице Фестивальная;

№№ 1/а, 2, 3, 4, 9 по улице Уральская;

№№ 28 по улице Мирная;

№ 14 по улице Молодежная;

№ 9 по улице Колхозная;

№№ 2, 4 5, 6/В, 12 по улице Центральная;

№№ 1, 1/б, 3, 3/а, 5, 8, 8/а 9 по улице Кувыкина;

№№ 2, 3, 3а, 4, 4/а, 4/б, 4/в, 5, 6, 7, 7/а, 7/б, 8, 10/а, 12, 13, 13/а, 13/б, 15 по улице Победы;

№№ 2, 2/а, 4, 8в, 18, 20 по улице Шоссе;

№№ 3, 5, 7, 9 по улице Энергетиков;

№№ 1, 1/а, 1/Б, 2, 3, 4, 5, 5/а, 6, 6/а, 7, 8, 9, 10, 11/1а, 12, 13, 13/а, 13/б, 13/в, 23/б, 23/в, 28 по улице Юбилейная, расположенных в г. Нефтекамск, и принятое собственниками решение о способе управления многоквартирным домом не было реализовано.

В соответствии с ч.1 ст.39 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает предписания. Основанием для возбуждения и рассмотрения антимонопольным органом дела о нарушении антимонопольного законодательства является результат проверки, при проведении которой выявлены факты нарушения антимонопольного законодательства коммерческими организациями, некоммерческими организациями, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, государственными внебюджетными фондами (п.5 ч.2 ст.39 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Исходя из вышеизложенного, в соответствии с ч.ч.1, 2 ст. 39 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Башкортостанским УФАС России было принято решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан (452684, Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, проспект Комсомольский, д. № 25).

Согласно письменным пояснениям Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан от 18.05.2011 исх.№ 46/8-3881 и устным объяснениям на заседании Комиссии следует, что способ управления многоквартирными домами выбран в виде управления управляющей организацией. Управляющей организацией выбрано ООО «УЖХ» в соответствии с ч.2, 3 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Кроме того, Администрация считает, что в связи с отсутствием признаков нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», производство по данному делу № А-83/15-11 необходимо прекратить.

Позиция ООО «УЖХ» изложена в письме от 19.05.2011 № 1147.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства, пояснения лиц, участвующих в деле, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства пришла к следующим выводам:

Основные правила и способы управления многоквартирным домом детально регламентируются главой 8 Жилищного кодекса Российской Федерации, нормами которой установлено, что 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 многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения (ч.2, 3 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

ООО «УЖХ» представило следующую информацию (вх. № 5217 от 06.05.2011) о количестве договоров управления многоквартирным домом, заключенных с собственниками помещений многоквартирных домов, выбравших способ управления – управление управляющей организацией и ООО «УЖХ» в качестве управляющей организацией: (Таблица 1).

Исходя из данной информации Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства установила, что общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах, по состоянию на 01.05.2011 находящихся в управлении ООО «УЖХ», собственники которых выбрали управляющую организацию в качестве способа управления, проводились в период с 20.03.2010 по 01.04.2010. Также при выборочной проверке 07.04.2011, 13.04.2011 протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УЖХ», Башкортостанским УФАС России установлено, что общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах по выбору управляющей организации ООО «УЖХ» проходили одновременно с 20.03.2010 по 01.04.2010 года, что подтверждается протоколами общих собраний собственников квартир жилых домов по улице Ленина, д.№ 22а, Кувыкина, д. №3а, Нефтяников, д.№19, Парковая, д.№5, Победы, д.№13, Социалистическая, д.№40а, Социалистическая, д.№64а, Высоковольтная, д.№1, Дзержинского, д.№10а, Кувыкина, д.№1, Победы, д. № 4в, Строителей, 45б, по проспекту Комсомольский, д.№14, Юбилейный, д.№ 1.

Так, например, договоры управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул.Ленина, 22а, заключены с 50 собственниками помещений в таком многоквартирном доме. Количество собственников помещений в указанном многоквартирном доме равно – 70. Общее собрание собственников помещений проводилось 01.04.2010, на котором собственники выбирали способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией и ООО «УЖХ» в качестве управляющей организацией в многоквартирном доме.

Договоры управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул.Кувыкина, 3а, заключены со 130 собственниками помещений в таком многоквартирном доме. Количество собственников помещений в указанном многоквартирном доме равно - 159. Общее собрание собственников помещений проводилось 01.04.2010, на котором собственники выбрали способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией и ООО «УЖХ» в качестве управляющей организацией в многоквартирном доме.

Договоры управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул.Победы, 13, заключены со 101 собственником помещений в таком многоквартирном доме. Количество собственников помещений в указанном многоквартирном доме равно - 140. Общее собрание собственников помещений проводилось 01.04.2010, на котором собственники выбрали способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией и ООО «УЖХ» в качестве управляющей организацией в многоквартирном доме.

Договоры управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул.Нефтяников, 19, заключены с 57 собственниками помещений в таком многоквартирном доме. Количество собственников помещений в указанном многоквартирном доме равно - 61. Общее собрание собственников помещений проводилось 01.04.2010, на котором собственники выбрали способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией и ООО «УЖХ» в качестве управляющей организацией в многоквартирном доме.

Договоры управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул.Парковая, 5, заключены с 36 собственниками помещений в таком многоквартирном доме. Количество собственников помещений в указанном многоквартирном доме равно - 46. Общее собрание собственников помещений проводилось 01.04.2010, на котором собственники выбрали способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией и ООО «УЖХ» в качестве управляющей организацией в многоквартирном доме.

Аналогичная картина наблюдается во всех 448 многоквартирных домах, находящихся на 06.05.2010 в управлении ООО «УЖХ».

Согласно ч. 4 ст. 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.

Порядок проведения открытого конкурса регламентируется Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке

проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно п.2 ч.3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, конкурс проводится, если принято собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;
- не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом, иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом и такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Пунктом 2 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что обязательства возникают, в частности, из договора.

Согласно ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Кроме того, в силу ст.10 Жилищного кодекса Российской Федерации права и обязанности у управляющей организации и собственников помещений в многоквартирном доме возникают на основании договора управления многоквартирным домом, который должен быть заключен с каждым собственником помещений такого дома. Это мнение нашло подтверждение, в том числе, в судебной практике (постановление ФАС Уральского округа от 18.09.2006 № Ф09-8190/06/С4, ФАС Восточно-Сибирского округа от 10.02.2009 № А19-11164/08-23, ФАС Волго-Вятского округа от 17.02.2006 № А29-6464/2005-2э, ФАС Поволжского округа от 02.09.2008 № А57-14323/07).

Таким образом, договор управления многоквартирным домом вступает в силу после его подписания каждым из собственников помещений в соответствующем доме. Исключений из данной нормы действующим законодательством не установлено.

Согласно п.6 Положения о признании помещений жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, многоквартирный дом 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.

Исходя из смысла ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации, если в течение года со дня принятия собственниками помещений многоквартирного дома решение о выборе способа управления этим домом указанное решение не было реализовано, у органа местного самоуправления возникает обязанность проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным многоквартирным домом.

Оценка Комиссией Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства информации, предоставленной ООО «УЖХ» (вх. № 5217 от 06.05.2011), показала, что общие собрания собственников помещений в вышеперечисленных многоквартирных домах проводились с 20.03.2010 по 01.04.2010, на которых собственники выбрали способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией и ООО «УЖХ» в качестве управляющей организацией в многоквартирном доме. Таким образом, год с момента проведения общих собраний собственников помещений в данных многоквартирных домах истек.

Обязанность проведения конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, собственники которых выбрали управляющую организацию в качестве способа управления, возникает у органа местного самоуправления по истечении года с момента выбора способа управления собственниками помещений данных многоквартирных домов, то есть с апреля 2011 года.

В соответствии с ч. 1 ст. 165 Жилищного кодекса Российской Федерации органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

Согласно вышеуказанному Постановлению Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовых формы и индивидуальных предпринимателей, добросовестной конкуренции.

В соответствии с информацией, предоставленной ООО «УЖХ» (вх. № 5217 от 06.05.2011) в рамках рассмотрения дела, в г.Нефтекамск 464 многоквартирных дома, собственники которых выбрали управляющую организацию в качестве способа управления многоквартирным домом, среди них имеются многоквартирные дома, договор управления которыми заключен не со всеми собственниками данных домов.

Порядок проведения открытого конкурса регламентируется Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом». 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 (ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу ст.8, п.2 ст. 307 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что гражданские права и обязательства возникают, в частности, из договора.

Согласно ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Довод ООО «УЖХ» о том, что фактическое пользование собственниками услугами ООО «УЖХ» следует считать в соответствии с нормами гражданского законодательства как договорные как акцепт абонентом оферты, предложенной стороной, оказывающей услуги (выполняющей работы), не может быть принят Комиссией Башкортостанского УФАС России по следующим основаниям:

В соответствии со ст. 7 Жилищного Кодекса РФ аналогия закона применяется только в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу. Однако ст. 162 Жилищного Кодекса РФ прямо установлено, что договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме. Соответственно, в данном случае, нормы гражданского законодательства как по аналогии неприменимы в силу урегулирования жилищным законодательством.

По истечении года с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, договоры управления которыми не заключены в установленном действующим законодательством порядке (то есть выбор способа управления которыми не был реализован), у органа местного самоуправления возникает обязанность провести открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления данными многоквартирными домами в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75.

Конкурс проводится на основе следующих принципов, закрепленных в ч.4 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, а именно:

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, по истечении года с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, договоры управления которыми не заключены в установленном действующим законодательством порядке (то есть выбор способа управления, которыми не был реализован) орган местного самоуправления был обязан провести открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления данными многоквартирными домами в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Непроведение конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в нарушение действующего жилищного законодательства Российской Федерации ограничивает доступ хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, на рынок оказания данных услуг, а также исключает возможность входа на рынок оказания услуг по управлению многоквартирными домами новым хозяйствующим субъектам, что приводит к недопущению, ограничению, а также устранению конкуренции на данном товарном рынке.

Поскольку согласно ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной 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).

Таким образом, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела № А-83/15-11 о нарушении антимонопольного законодательства пришла к выводу, что Администрация городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан, осуществив бездействие путем непроведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, находящихся в г.Нефтекамск по следующим адресам:

№№ 17/А, 19, 19/А, 19/Б, 21, 21/А, 21/Б, 23, 25, 25/А, 27, 27/А, 29, 41, 43, 47, 53, 55, 57/а, 57/б по улице Дорожная;

№№ 1, 3, 4, 4/А, 5, 6, 8, 8/А, 9, 11, 11/а, 13, 14, 14/А, 15, 16, 16/а, 17, 17/а, 18, 21, 21/а, 22, 22/А, 24, 26,26/А, 29, 30, 31, 31/а, 31/б, 32, 38, 40, 42, 42/А, 44, 44/А, 44/Б, 46, 48, 50, 50/а, 52, 52/а по улице Комсомольская;

№№ 1, 3, 4, 5, 5/А, 6, 6/А, 7/в, 8, 8/а, 10, 10а, 11, 11/а, 11/б, 12, 13/а, 14, 15, 18, 22/а, 24, 24/а, 25, 26, 27а, 27б, 29, 29а, 30,30/а, 31а, 31/б, 31/в, 32, 33, 33/а, 33/б, 34,35/а, 36, 36/а, 36/а-к2, 37/а, 38, 38/а, 39, 39/а, 40, 41, 41/а, 41/б, 42, 43, 44, 45, 46, 50, 52, 52/б, 54, 54/а, 58, 58/а, 58/б, 60, 62, 62/а, 62/б, 74, 76, 78 по улице Ленина;

№№ 7, 7/а, 11, 11/а, 13, 13/а, 15, 19, 19/а, 21, 23, 23/а, 25, 25/а, 25/в, 26, 26/а, 26/б, 26/в, 27, 28/б, 32/а, 32/б, 34, 36 по улице Нефтяников;

№№ 47, 51 по улице Октябрьская;

№№ 3, 4, 4/в, 5, 5/а, 5/б, 6, 6/б, 6/в, 6/г, 6/д, 7, 7/а, 7/б, 8, 8/а, 8/б, 8/в, 9, 9/б, 10, 11, 11/а,11/б,13, 15, 21, 23, 23/а, 25, 27, по улице Парковая,

№№ 2, 4, 16, 18, 20, 24, 26, 28, 31, 32, 36, 38, 37, 39, 40, 40/а, 40/б, 40/в, 44, 45, 45/а, 47, 47/а, 52,52/а,53, 54, 55, 56,58, 59, 60/62, 61, 62/а, 63, 63/а-1, 63/а-2, 64, 64/а, 64/б, 65, 65/3к, 66, 66/а, 66/б, 67,68, 69, 70/а, 70/б, 72, 72/а, 74/а, 75, 75/а, 75/б, 75/в, 76, 76/а, 77, 77/б, 79, 79/а, 79/б, 87, 87/а, 89/а, 89/а2к, 91, 95, 99, 105, 107, 109, 111, 113 по улице Социалистическая,

№№ 15, 17, 21/а, 21/б, 23, 27/а, 31/а, 39, 39/а, 41, 41/а, 43, 45, 45/а, 45/б, 45/в, 45/г, 45/д, 47, 47/а, 51, 51/а, 53, 59, 59/а, 61, 61/а, 63, 65, 67, 71, 71/б, 71/в, 71/г, 73, 75, 77, 77/а, 77/б, 77/в, 79, 81, 81/а, 81/в, 87/а, 87/б, 89, 91/к1, 91/к2, 91/к3, 91/а, 91/б, 91/к4, 91/к5, 93, 95, 97 по улице Строителей;

№№ 2/а, 4 4/а,4/б, 6 6/а, 8, 8/а, 10, 10/а, 12, 16, 19, 20, 20/а, 29, 31 по улице Карла Маркса;

№ 1/в по улице Автозаводская;

№№ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 8в, 9, 10, 11, 12, 12/б, 13, 16 по улице Высоковольтная;

№№ 1/б, 3, 3/б, 4, 4/а, 6, 10, 10/а, 12, 20, 22, 22/а, 24, 26, 28, 32 по улице Дзержинского;

№№ 43, 58, 60, 64 по улице Тракторная;

№ 9 по улице Чапаева;

№ 2/а по улице Пионерская;

№№ 1, 3 по улице Фестивальная;

№№ 1/а, 2, 3, 4, 9 по улице Уральская;

№№ 28 по улице Мирная;

№ 14 по улице Молодежная;

№ 9 по улице Колхозная;

№№ 2, 4 5, 6/В, 12 по улице Центральная;

№№ 1, 1/б, 3, 3/а, 5, 8, 8/а 9 по улице Кувыкина;

№№ 2, 3, 3а, 4, 4/а, 4/б, 4/в, 5, 6, 7, 7/а, 7/б, 8, 10/а, 12, 13, 13/а, 13/б, 15 по улице Победы;

№№ 2, 2/а, 4, 8в, 18, 20 по улице Шоссе;

№№ 3, 5, 7, 9 по улице Энергетиков;

№№ 1, 1/а, 1/б, 2, 3, 4, 5, 5/а, 6, 6/а, 7, 8, 9, 10, 11/11а, 12, 13, 13/а, 13/б, 13/в, 23/б, 23/в, 28 по улице Юбилейная, в которых не были реализованы принятые собственниками решения о способе управления соответствующим многоквартирным домом в установленном действующим законодательством порядке, нарушила ч. 1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Факт не проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами, находящимися в г. Нефтекамск, Комиссией Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства установлен.

Таким образом, оценен представленные доказательства, обстоятельства, установленные на заседании Комиссии, непосредственно касающиеся рассматриваемого вопроса, пояснения лиц, участвующих в деле, принимая во внимание вышеизложенное, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства пришла к выводу о наличии факта нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан по не проведению открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися в г. Нефтекамск, в соответствии с ч.4 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1 – 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан (452684, Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, проспект Комсомольский, д. № 25) нарушившей ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путем осуществления бездействия, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, в части не проведения открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г.Нефтекамск по следующим адресам: №№ 17/А, 19, 19/А, 19/Б, 21, 21/А, 21/Б, 23, 25, 25/А, 27, 27/А, 29, 41, 43, 47, 53, 55, 57/а, 57/б по улице Дорожная;

№№ 1, 3, 4, 4/А, 5, 6, 8, 8/А, 9, 11, 11/а, 13, 14, 14/А, 15, 16, 16/а, 17, 17/а, 18, 21, 21/а, 22, 22/А, 24, 26, 26/А, 29, 30, 31, 31/а, 31/б, 32, 38, 40, 42, 42/А, 44, 44/А, 44/Б, 46, 48, 50, 50/а, 52, 52/а по улице Комсомольская;

№№ 1, 3, 4, 5, 5/А, 6, 6/А, 7/в, 8, 8/а, 10, 10а, 11, 11/а, 11/б, 12, 13/а, 14, 15, 18, 22/а, 24, 24/а, 25, 26, 27а, 27б, 29, 29а, 30, 30/а, 31а, 31/б, 31/в, 32, 33, 33/а, 33/б, 34, 35/а, 36, 36/а, 36/а-к2, 37/а, 38, 38/а, 39, 39/а, 40, 41, 41/а, 41/б, 42, 43, 44, 45, 46, 50, 52, 52/б, 54, 54/а, 58, 58/а, 58/б, 60, 62, 62/а, 62/б, 74, 76, 78 по улице Ленина;

№№ 7, 7/а, 11, 11/а, 13, 13/а, 15, 19, 19/а, 21, 23, 23/а, 25, 25/а, 25/в, 26, 26/а, 26/б, 26/в, 27, 28/б, 32/а, 32/б, 34, 36 по улице Нефтяников;

№№ 47, 51 по улице Октябрьская;

№№ 3, 4, 4/в, 5, 5/а, 5/б, 6, 6/б, 6/в, 6/г, 6/д, 7, 7/а, 7/б, 8, 8/а, 8/б, 8/в, 9, 9/б, 10, 11, 11/а, 11/б, 13, 15, 21, 23, 23/а, 25, 27, по улице Парковая,

№№ 2, 4, 16, 18, 20, 24, 26, 28, 31, 32, 36, 38, 37, 39, 40, 40/а, 40/б, 40/в, 44, 45, 45/а, 47, 47/а, 52, 52/а, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 60/62, 61, 62/а, 63, 63/а-1, 63/а-2, 64, 64/а, 64/б, 65, 65/3к, 66, 66/а, 66/б, 67, 68, 69, 70/а, 70/б, 72, 72/а, 74/а, 75, 75/а, 75/б, 75/в, 76, 76/а, 77, 77/б, 79, 79/а, 79/б, 87, 87/а, 89/а, 89/а2к, 91, 95, 99, 105, 107, 109, 111, 113 по улице Социалистическая,

№№ 15, 17, 21/а, 21/б, 23, 27/а, 31/а, 39, 39/а, 41, 41/а, 43, 45, 45/а, 45/б, 45/в, 45/г, 45/д, 47, 47/а, 51, 51/а, 53, 59, 59/а, 61, 61/а, 63, 65, 67, 71, 71/б, 71/в, 71/г, 73, 75, 77, 77/а, 77/б, 77/в, 79, 81, 81/а, 81/в, 87/а, 87/б, 89, 91/к1, 91/к2, 91/к3, 91/а, 91/б, 91/к4, 91/к5, 93, 95, 97 по улице Строителей;

№№ 2/а, 4 4/а, 4/б, 6 6/а, 8, 8/а, 10, 10/а, 12, 16, 19, 20, 20/а, 29, 31 по улице Карла Маркса;

№ 1/в по улице Автозаводская;

№№ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 8в, 9, 10, 11, 12, 12/б, 13, 16 по улице Высоковольтная;

№№ 1/б, 3, 3/б, 4, 4/а, 6, 10, 10/а, 12, 20, 22, 22/а, 24, 26, 28, 32 по улице Дзержинского;

№№ 43, 58, 60, 64 по улице Тракторная;

№ 9 по улице Чапаева;

№ 2/а по улице Пионерская;

№№ 1, 3 по улице Фестивальная;

№№ 1/а, 2, 3, 4, 9 по улице Уральская;

№№ 28 по улице Мирная;

№ 14 по улице Молодежная;

№ 9 по улице Колхозная;

№№ 2, 4 5, 6/В, 12 по улице Центральная;

№№ 1, 1/б, 3, 3/а, 5, 8, 8/а 9 по улице Кувыкина;

№№ 2, 3, 3а, 4, 4/а, 4/б, 4/в, 5, 6, 7, 7/а, 7/б, 8, 10/а, 12, 13, 13/а, 13/б, 15 по улице Победы;

№№ 2, 2/а, 4, 8в, 18, 20 по улице Шоссе;

№№ 3, 5, 7, 9 по улице Энергетиков;

№№ 1, 1/а, 1/б, 2, 3, 4, 5, 5/а, 6, 6/а, 7, 8, 9, 10, 11/11а, 12, 13, 13/а, 13/б, 13/в, 23/б, 23/в, 28 по улице Юбилейная,

способ управления которыми не реализован в установленном действующим законодательством порядке.

2. Выдать Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

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

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

Предписание № 50 - А-83/15-11

02.06.2011г. г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дела о

нарушении антимонопольного законодательства в составе <...>, <...>, <...>, <...>, <...> руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 20.05.2011 (в полном объеме решение изготовлено 02.06.2011) по делу № А-83/15-11 о нарушении Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан (452684, Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, проспект Комсомольский, д. № 25) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан (452684, Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, проспект Комсомольский, д. № 25) в срок до 01.08.2011 года прекратить нарушение ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в осуществлении бездействия, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, в части не проведения открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г.Нефтекамск по следующим адресам:

№№ 17/А, 19, 19/А, 19/Б, 21, 21/А, 21/Б, 23, 25, 25/А, 27, 27/А, 29, 41, 43, 47, 53, 55, 57/а, 57/б по улице Дорожная;

№№ 1, 3, 4, 4/А, 5, 6, 8, 8/А, 9, 11, 11/а, 13, 14, 14/А, 15, 16, 16/а, 17, 17/а, 18, 21, 21/а, 22, 22/А, 24, 26, 26/А, 29, 30, 31, 31/а, 31/б, 32, 38, 40, 42, 42/А, 44, 44/А, 44/Б, 46, 48, 50, 50/а, 52, 52/а по улице Комсомольская;

№№ 1, 3, 4, 5, 5/А, 6, 6/А, 7/в, 8, 8/а, 10, 10а, 11, 11/а, 11/б, 12, 13/а, 14, 15, 18, 22/а, 24, 24/а, 25, 26, 27а, 27б, 29, 29а, 30, 30/а, 31а, 31/б, 31/в, 32, 33, 33/а, 33/б, 34, 35/а, 36, 36/а, 36/а-к2, 37/а, 38, 38/а, 39, 39/а, 40, 41, 41/а, 41/б, 42, 43, 44, 45, 46, 50, 52, 52/б, 54, 54/а, 58, 58/а, 58/б, 60, 62, 62/а, 62/б, 74, 76, 78 по улице Ленина;

№№ 7, 7/а, 11, 11/а, 13, 13/а, 15, 19, 19/а, 21, 23, 23/а, 25, 25/а, 25/в, 26, 26/а, 26/б, 26/в, 27, 28/б, 32/а, 32/б, 34, 36 по улице Нефтяников;

№№ 47, 51 по улице Октябрьская;

№№ 3, 4, 4/в, 5, 5/а, 5/б, 6, 6/б, 6/в, 6/г, 6/д, 7, 7/а, 7/б, 8, 8/а, 8/б, 8/в, 9, 9/б, 10, 11, 11/а, 11/б, 13, 15, 21, 23, 23/а, 25, 27, по улице Парковая,

№№ 2, 4, 16, 18, 20, 24, 26, 28, 31, 32, 36, 38, 37, 39, 40, 40/а, 40/б, 40/в, 44, 45, 45/а, 47, 47/а, 52, 52/а, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 60/62, 61, 62/а, 63, 63/а-1, 63/а-2, 64, 64/а, 64/б, 65, 65/3к, 66, 66/а, 66/б, 67, 68, 69, 70/а, 70/б, 72, 72/а, 74/а, 75, 75/а, 75/б, 75/в, 76, 76/а, 77, 77/б, 79, 79/а, 79/б, 87, 87/а, 89/а, 89/а2к, 91, 95, 99, 105, 107, 109, 111, 113 по улице Социалистическая,

№№ 15, 17, 21/а, 21/б, 23, 27/а, 31/а, 39, 39/а, 41, 41/а, 43, 45, 45/а, 45/б, 45/в, 45/г, 45/д, 47, 47/а, 51, 51/а, 53, 59, 59/а, 61, 61/а, 63, 65, 67, 71, 71/б, 71/в, 71/г, 73, 75, 77, 77/а, 77/б, 77/в, 79, 81, 81/а, 81/в, 87/а, 87/б, 89, 91/к1, 91/к2, 91/к3, 91/а, 91/б, 91/к4, 91/к5, 93, 95, 97 по улице Строителей;

№№ 2/а, 4 4/а, 4/б, 6 6/а, 8, 8/а, 10, 10/а, 12, 16, 19, 20, 20/а, 29, 31 по улице Карла Маркса;

№ 1/в по улице Автозаводская; №№ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 8в, 9, 10, 11, 12, 12/б, 13, 16 по улице Высоковольтная;

№№ 1/б, 3, 3/б, 4, 4/а, 6, 10, 10/а, 12, 20, 22, 22/а, 24, 26, 28, 32 по улице Дзержинского;

№№ 43, 58, 60, 64 по улице Тракторная;

№ 9 по улице Чапаева;

№ 2/а по улице Пионерская;

№№ 1, 3 по улице Фестивальная;

№№ 1/а, 2, 3, 4, 9 по улице Уральская;

№№ 28 по улице Мирная;

№ 14 по улице Молодежная;

№ 9 по улице Колхозная;

№№ 2, 4 5, 6/В, 12 по улице Центральная;

№№ 1, 1/б, 3, 3/а, 5, 8, 8/а 9 по улице Кувыкина;

№№ 2, 3, 3а, 4, 4/а, 4/б, 4/в, 5, 6, 7, 7/а, 7/б, 8, 10/а, 12, 13, 13/а, 13/б, 15 по улице Победы;

№№ 2, 2/а, 4, 8в, 18, 20 по улице Шоссе;

№№ 3, 5, 7, 9 по улице Энергетиков;

№№ 1, 1/а, 1/Б, 2, 3, 4, 5, 5/а, 6, 6/а, 7, 8, 9, 10, 11/11а, 12, 13, 13/а, 13/б, 13/в, 23/б, 23/в, 28 по улице Юбилейная,

способ управления которыми не реализован в установленном действующим законодательством порядке, а именно:

обеспечить равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм, а именно с учетом положений решения Башкортостанского УФАС России по делу № А-83/15-11 разработать и утвердить порядок осуществления контроля за выбором и реализацией способа управления многоквартирными домами, расположенными в г.Нефтекамск, который предусматривает наличие решения о выборе способа управления по каждому многоквартирному дому, информации о его реализации в течение года, а также механизм контроля заключения договоров управления многоквартирными домами с собственниками, в том числе контроля за истечением сроков действия указанных договоров с указанием сроков проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, сроков действия договоров управления многоквартирными домами, заключенных по результатам открытого конкурса, а также конкретных мероприятий, ответственных исполнителей, сроков исполнения данных мероприятий и другой необходимой информации.

О выполнении настоящего Предписания Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан сообщить в Башкортостанское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения с приложением надлежаще заверенных доказательств.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ст. 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.