

## РЕШЕНИЕ № 36

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 8-01/198 по признакам нарушения администрацией Константиновского сельского поселения Николаевского муниципального района ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей администрации Константиновского сельского поселения,

### УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ОАО «ДЭК» в лице его филиала - «Хабаровскэнергосбыт» на бездействие администрации Константиновского сельского поселения Николаевского муниципального района, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организаций для управления многоквартирными домами, что, по мнению заявителя, является нарушением жилищного и антимонопольного законодательства.

В ходе проведенной Хабаровским УФАС России проверки установлено, что способы управления многоквартирными домами, расположенными на территории Константиновского сельского поселения Николаевского муниципального района, на общих собраниях собственников помещений не выбирались. Открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в том числе многоквартирными домами, все помещения в которых являются муниципальной собственностью, также не проводились.

Согласно информации (письмо от 04.06.2009 № 5-4/295), предоставленной администрацией Константиновского сельского поселения (далее – Администрация), проводится подготовительная работа с целью проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в том числе приняты следующие муниципальные правовые акты:

- постановление от 25.11.2008 № 39, которым утверждена конкурсная документация открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами;
- постановление от 25.11.2008, которым утверждено Положение «Об управляющей организации в Константиновском сельском поселении»;
- постановление от 25.05.2009 «Об утверждении Положения о порядке предоставления интересов Константиновского сельского поселения при управлении многоквартирными домами, в которых имеется доля муниципальной собственности».

Способ управления на территории поселения не выбран в отношении 82 многоквартирных домов.

По данным фактам Администрацией представлено объяснение (письмо от 07.08.2009 № 5-4/360), согласно которому с 2007 года администрацией сельского поселения проводилась разъяснительная работа с собственниками жилых помещений многоквартирных домов по выбору способа управления

многоквартирными домами, однако собственниками жилых помещений решение о выборе способа управления многоквартирными домами не принято. Администрацией готовятся документы для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления. Главой поселения приняты муниципальные правовые акты, в целях проведения такого конкурса. Объектами проведения конкурса являются 82 многоквартирных жилых дома, расположенных на территории сельского поселения. На дома, имеющие техническую документацию, составлены акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса и списки собственников жилья с расчетом доли собственников в праве общей собственности на общее имущество.

Имеются трудности, связанные с подготовкой конкурсной документации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в первую очередь - это отсутствие финансирования:

- в бюджете поселения не предусмотрены статьи расходов на проведение открытого конкурса;

- из-за отсутствия финансирования в Николаевском муниципальном районе на оплату услуг Николаевского-на-Амуре межрайонного филиала ХКГУП «Техническая инвентаризация и оценка недвижимости» временно приостановлено изготовление технических паспортов (на 8 домов техническая документация отсутствует).

Администрацией Константиновского сельского поселения 31 июля 2009 года в газете «Амурский лиман» опубликовано приглашение к участию в открытом конкурсе по выбору специализированной организации для разработки конкурсной документации.

В заседании Комиссии представитель Администрации поддержал доводы, ранее изложенные в письменном объяснении, в полном объеме.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, изучив материалы дела, заслушав доводы ответчика, 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 регламентирована обязанность проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме

не выбран способ управления домом, либо если решение о выборе способа 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»).

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.

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 установлен запрет на бездействие органов местного самоуправления, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, бездействие Администрации, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, которое может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, является нарушением ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Доводы Администрации, что непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами связано с тем, что в бюджете поселения не предусмотрена статья расходов на проведение открытого конкурса, Комиссия признает необоснованными, так как жилищным законодательством не установлена возможность непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по основаниям, приведенным Администрацией.

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 Константиновского сельского поселения Николаевского муниципального района, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации 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 Константиновского сельского поселения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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

## **ПРЕДПИСАНИЕ №32**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь частью 1 статьи 21, 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 18.08.2009 № 36 по делу № 8-01/198 о нарушении администрацией Константиновского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

## **ПРЕДПИСЫВАЕТ**

1. Администрации Константиновского сельского поселения Николаевского муниципального района прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», с целью чего в срок до 20.12.2009 провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории поселения, в порядке, установленном жилищным законодательством.

2. В срок до 28.12.2009 сообщить в Хабаровское УФАС России о выполнении п.1 настоящего предписания, с приложением подтверждающих документов.

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