

Ответчик:

Администрация города Моршанска

Тамбовской области

393950, Тамбовская область, г. Моршанск,
Октябрьская пл., д.37

Заинтересованное лицо:

ООО «Стройсервис»

Тамбовская область, г. Моршанск,

пос. Химмаш, завод ЖБИ-3

РЕШЕНИЕ №А2-16/13

г. Тамбов

Резолютивная часть решения оглашена «25» октября 2013 года.

В полном объеме решение изготовлено «8» ноября 2013 года.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель - руководитель управления Гречишников Е.А.

члены:

заместитель руководителя - начальник отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти Колодина Н.Н.,

заместитель начальника отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти Иванов В.В.;

ведущий специалист-эксперт отдела контроля размещения

государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти

Пономарева И.А.;

специалист 1 разряда отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти Лукина Л.М., рассмотрев дело от 11.10.2013 № А2-16/13 по признакам нарушения администрацией города Моршанска (393950, Тамбовская область, г. Моршанск, Октябрьская пл., д.37) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В целях исполнения Поручения Президента Российской Федерации от 31.05.2013 №Пр-1479 и осуществления государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства Тамбовским УФАС России был сделан запрос в администрацию города Моршанска (исх. от 12.09.2013 №58-2-07/3372э) о предоставлении информации по исполнению части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в части осуществления конкурсного отбора по управлению многоквартирными домами для новых многоквартирных жилых домов.

Администрация города Моршанска Тамбовской области сообщила (исх. от 04.10.2013 № 03-09/3299, вх. от 04.10.2013 № 9895), что 27.12.2012 выдано разрешение № RU68304000-57 на ввод объекта в эксплуатацию - многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Моршанск, ул. Свободная, д. 1 обществу с ограниченной ответственностью «Стройсервис», конкурсный отбор на право управления данным домом администрация не проводила.

Тамбовское УФАС России по данному факту по собственной инициативе возбудило настоящее дело в отношении администрации города Моршанска Тамбовской области по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На рассмотрении дела присутствовали представители, действующие на основании доверенностей:

- первый заместитель главы администрации города Моршанска - <...>;
- представитель ООО «Стройсервис» - <..>.

Представитель администрации города Моршанска сообщил, что факт нарушения признают, в настоящее время готовят документацию для объявления конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Комиссия Тамбовского УФАС России, рассмотрев материалы дела и выслушав стороны, установила следующее.

В соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 38-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-

коммунального хозяйства" часть 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации изложена в следующей редакции:

«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».

До вступления в силу изменений часть 13 статьи 161 ЖК действовала в следующей редакции:

«в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом».

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, должны 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.

С учетом изложенного до 20 апреля 2013 года (вступления в силу изменений части 13 статьи 161 ЖК), орган местного самоуправления в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома обязан был провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. При этом договор управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией заключается на период до заключения договора управления многоквартирным домом с победителем указанного конкурса.

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.

- 2 и 3 Перечня поручений Президента Российской Федерации от 31.05.2013 №Пр-1479, территориальным антимонопольным органам поручено усилить контроль за соблюдением антимонопольного законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе организовать проверку органов местного самоуправления, направленную на выявление нарушений при организации органами местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющих

компаний для управления многоквартирными домами.

В целях исполнения вышеуказанного поручения и осуществления государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства Тамбовским УФАС России был сделан запрос в администрацию города Моршанска (исх. от 12.09.2013 №58-2-07/3372э) о предоставлении информации по исполнению обязательного конкурсного отбора по управлению многоквартирными домами (часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Администрация города Моршанска (исх. от 04.10.2013 №03-09/3299) сообщила, что на территории города введен многоквартирный дом, и представила копию разрешения на ввод данного объекта в эксплуатацию №RU 68304000-57 от 27.12.2012, выданного застройщику - обществу с ограниченной ответственностью «Стройсервис» на ввод многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Моршанск, ул. Свободная, д. 1.

Следовательно, после выдачи администрацией города Моршанска Тамбовской области разрешения № RU 68304000-57 от 27.12.2012, администрация города Моршанска была обязана объявить конкурс по отбору управляющей организации в срок до 22 января 2012 года.

Однако, администрация города Моршанска нарушила данные требования Жилищного кодекса Российской Федерации и не осуществила конкурсный отбор управляющей организации.

Также, администрация города сообщила, что в настоящее время функции управления данным домом осуществляет застройщик - ООО «Стройсервис», а значит, другие хозяйствующие субъекты лишены права претендовать на оказание услуг управления из-за бездействия администрации города Моршанска, что нарушает условия конкуренции.

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, 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).

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.

Продуктовыми границами рассматриваемого товарного рынка - являются услуги по управлению многоквартирными домами. Географическими границами - город Моршанск и Моршанский район.

Таким образом, непроведение администрацией города Моршанска Тамбовской области обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации после ввода 27.12.2012 объекта в эксплуатацию - многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Моршанска, ул. Свободная, д. 1, является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 - ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами в г. Моршанске Тамбовской области.

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 города Моршанска Тамбовской области 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 многоквартирным домом, расположенным по адресу: Тамбовская область, город Моршанск, ул. Свободная, д.1.

2. Выдать предписание о прекращении в срок до 25 ноября 2013 года нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно - объявить конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

3. О выполнении настоящего предписания сообщить в Тамбовское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии: Е.А. Гречишникова

Члены Комиссии: Н.Н. Колодина

В.В. Иванов

И.А. Пономарева

Л.М. Лукина

Днем принятия решения считается дата его изготовления в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.