

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 28 марта 2013 г.  
Новосибирск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 1 апреля 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Михеева Ю.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 10, возбужденное 22.02.2013 г. по признакам нарушения администрацией Ленинского района г. Новосибирска (630108, г. Новосибирск, ул. Станиславского, 6а) части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии:

«...»

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило заявление ООО «Управляющая компания «Обь» (вх. № 9963 от 30.11.2012 г.), в котором указывается на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях администрации Ленинского района г.Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

В соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 44, части 12 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении администрации Ленинского района г.Новосибирска возбуждено дело № 10 (приказ № 38 от 22.02.2013 г.) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По существу дела администрация Ленинского района г.Новосибирска представила следующие объяснения.

В сентябре 2012 года администрацией Ленинского района города Новосибирска был объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами № 3, 5, 7, 9, 9/1 по ул. Спортивной.

Указанные дома были включены в один лот на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, согласно п. 6 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - постановление), так как общая площадь жилых и нежилых помещений в этих домах не превышает 100 тыс. кв. метров и дома расположены на граничащих земельных участках.

После размещения извещения о проведении конкурса в администрацию Ленинского района поступила информация от управляющей организации ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация» о том, что собственниками помещений в многоквартирных домах были приняты решения о выборе способа управления на общем собрании собственников. Собственниками помещений, согласно протоколам общих собраний, был выбран способ управления многоквартирным домом - управляющей организацией. В качестве управляющей организации выбрано ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация».

В свою очередь, управляющей организацией ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация» были предоставлены копии протоколов общих собраний собственников помещений, о выборе способа управления следующих многоквартирных домов: № 3, 5, 7, 9/1 по ул. Спортивной. А также копии договоров управления данными многоквартирными домами, заключенных между собственниками помещений и управляющей организацией.

Учитывая, что многоквартирные дома № 3, 5, 7, 9, 9/1 по ул. Спортивной были размещены одним лотом на право заключения договоров управления, и те обстоятельства, что в многоквартирных домах № 3, 5, 7, 9/1 по ул. Спортивной собственниками помещений был выбран и реализован один из способов управления, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, администрацией Ленинского района конкурс по отбору управляющей организации не проводился.

Дополнительно сообщаем, что в настоящее время администрацией Ленинского района ведется подготовка пакета документов, необходимого для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 9 по ул. Спортивной.

Рассмотрев материалы дела и доводы лиц, участвующих в деле о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

В соответствии с ч.3 ст.161 Жилищного Кодекса РФ (далее – ЖК РФ), 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом. Согласно ч.4 ст.161 ЖК РФ 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. 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.

На официальном сайте администрации Ленинского района города Новосибирска [www.novo-sibirsk.ru](http://www.novo-sibirsk.ru) были размещены извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Ленинского района города Новосибирска по адресам: г.Новосибирск, ул.Горская, 10; ул.Спортивная, 3,5,7,9,9/1.

04.09.2012 г., по словам заявителя, организатор открытого конкурса по телефону сообщил, что конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами перенесен.

На запрос Новосибирского УФАС России (исх. № 05-8764 от 11.12.2012г.) администрация Ленинского района города Новосибирска пояснила, что указанный конкурс был отменен в связи с предоставлением собственниками помещений в многоквартирных домах протоколов общего собрания собственников о выборе способа управления.

В Новосибирское УФАС России были представлены копии протоколов общего собрания собственников о выборе способа управления по следующим адресам: микрорайон Горский, 10; ул.Спортивная 3,5,7,9/1. Кроме того, был представлен Реестр заключенных договоров управления многоквартирным домом № 10 по адресу: г.Новосибирск, микрорайон Горский между ООО УК «Стандарт» и собственниками помещений в данном многоквартирном доме на 24.09.2012г. ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация» представило копии заключенных договоров управления многоквартирными домами № 3,5,7,9/1 по адресу: г.Новосибирск, улица Спортивная между ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация» и собственниками помещений.

Копии протокола общего собрания собственников о выборе способа управления и заключенного договора управления многоквартирным домом № 9 по адресу: г.Новосибирск, улица Спортивная не были представлены.

Разрешение на ввод указанного дома в эксплуатацию было получено 13.10.2011 г.

В соответствии с ч.14 ст.161 ЖК РФ, до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161, 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.

17.10.2011 г. между ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация» (управляющая организация) и ООО «КПД-Газстрой» (застройщик) был заключен договор управления указанным многоквартирным домом, который, согласно пояснениям ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация», действует до сих пор.

Согласно п. 39 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Постановление) в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Согласно Решению Верховного Суда РФ от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 аб. 1 п. 39 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Из положений Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления № 75 и Решения Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не должен проводиться только при условии, что в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления своим домом.

В материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие проведение собственниками жилых помещений многоквартирного дома по адресу: г.Новосибирск, улица Спортивная, 9 голосования по отбору управляющей организации (протокола общего собрания собственников о выборе способа управления и заключенного договора управления многоквартирным домом). На рассмотрении дела представитель ответчика подтвердил, что собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Новосибирск, улица Спортивная, 9 на данный момент способ управления домом не выбран.

Следовательно, у администрации Ленинского района г. Новосибирска не было оснований для отмены проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г.Новосибирск, улица Спортивная, 9.

Кроме того, согласно п. 39 Постановления, если организатор конкурса отказался

от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте.

Администрацией Ленинского района города Новосибирска на официальном сайте не было размещено извещение об отказе от проведения конкурса. При рассмотрении дела представитель администрации уточнил, что такое извещение вообще не было подготовлено.

Таким образом, администрация Ленинского района города Новосибирска в нарушение части 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации не провела открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г.Новосибирск, улица Спортивная, 9.

Согласно Методическим рекомендациям ФАС России № ЦА/43953/12 от 24.12.2012г. в тех ситуациях, когда на соответствующем товарном рынке должна иметь место состязательность хозяйствующих субъектов, создание препятствий (в частности, непроведение конкурса), не может не влиять на конкуренцию.

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

При этом для квалификации действий (бездействия) по части 1 статьи 15 Закона № 135-ФЗ не требуется доказывания наступления неблагоприятных последствий, достаточно угрозы их наступления.

Таким образом, администрация Ленинского района г. Новосибирска, не проведя открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г.Новосибирск, улица Спортивная, 9, создала преимущественные условия организации (ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация»), осуществляющей обслуживание указанного дома по договору, заключенному в 2011 году, в ущерб интересам действующих на данном рынке хозяйствующих субъектов, что является нарушением ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Ленинского района города Новосибирска нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в непроведении открытого конкурса

по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г.Новосибирск, улица Спортивная, 9, что могло привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами.

2. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи администрации Ленинского района города Новосибирска предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства. С целью прекращения нарушения антимонопольного законодательства администрации Ленинского района города Новосибирска необходимо совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно в срок до 03.06.2013 г. провести открытый конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г.Новосибирск, улица Спортивная, 9.

3. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Н. П. Камнева

Председатель Комиссии

Е. В. Долженкова

Члены Комиссии

Ю. А. Михеева

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

#### ПРЕДПИСАНИЕ № 16

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

1 апреля 2013 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Михеева Ю.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,  
член Комиссии,

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 01.04.2013 г. по делу № 10, возбужденному 22.02.2013г., о нарушении администрацией Ленинского района города Новосибирска (630108, г. Новосибирск, ул. Станиславского, 6а) части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Ленинского района города Новосибирска прекратить нарушение антимонопольного законодательства, выразившегося в непроведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г.Новосибирск, улица Спортивная, 9, что могло привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами.

С целью исполнения настоящего предписания администрации Ленинского района города Новосибирска необходимо совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно в срок до 03.06.2013 г. провести открытый конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г.Новосибирск, улица Спортивная, 9.

2. Об исполнении настоящего предписания администрации Ленинского района города Новосибирска сообщить в Новосибирское УФАС России до 06.06.2013 г., с приложением подтверждающих документов.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ч. 2.6 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.

Председатель Комиссии

Н. П. Камнева

Члены Комиссии

Е. В. Долженкова

Ю. А.Михеева