

РЕШЕНИЕ № 27/ов

Резолютивная часть решения оглашена 18 апреля 2014 года

Решение в полном объеме изготовлено 06 мая 2014 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. ... – руководитель управления, Председатель Комиссии;
2. ... – заместитель руководителя управления, член Комиссии,
3. ... – и.о. начальника отдела контроля органов власти, член Комиссии,
4. ... – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 27/ов по признакам нарушения комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов» (410012, г. Саратов, ул. им. Горького А.М., 48) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с поручением ФАС России (№ ИА/30892 от 07.08.2013) Саратовским УФАС России была проведена документарная проверка органов местного самоуправления, направленная на выявление нарушений при организации ими открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Администрацией муниципального образования "Город Саратов" по многоквартирному жилому дому № 7 по ул. Кленовой города Саратова было представлено разрешение на ввод в эксплуатацию указанного жилого дома от 30.12.2011 и протокол общего собрания от 29.02.2012, содержащее решение собственников многоквартирного дома о выборе способа управления данным многоквартирным домом и управляющей организации. Из представленных документов следовало, что органом местного самоуправления в установленный срок конкурс по отбору управляющей организации проведен не был.

На основании изложенного, 30.10.2013 было возбуждено дело № 27/ов в отношении комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов» (далее – Комитет по ЖКХ) по признакам нарушения антимонопольного законодательства при вводе в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Кленовая, д. 7.

30.12.2011 администрацией муниципального образования «Город Саратов» было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 64304000-94 многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Саратовская область, муниципальное образование «Город Саратов», ул. Кленовая, 7, пересечение улиц Кленовая и Пензенская (строительный адрес), застройщиком которого является ЖСК "Алтай" (410028, г. Саратов, ул. Советская, д. 3/5).

01.02.2012 распоряжением комитета по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Саратов» указанному многоквартирному дому был присвоен почтовый адрес: г. Саратов, ул. Кленовая, 7.

Для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений рассматриваемого многоквартирного жилого дома ЖСК "Алтай" был заключен договор на обслуживание с ООО «ТехСтрой» от 31 декабря 2011 года.

В ходе рассмотрения дела № 27/ов Комитет по ЖКХ были представлены письменные пояснения (исх. № 02-54/54 от 20.11.2013) о том, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов, ул. Кленовая, 7, не проводился, так как после ввода в эксплуатацию данного многоквартирного дома собственниками на общем собрании 10.01.2012 было принято решение о выборе способа управления этим домом в виде

управляющей организации ООО "ТехСтрой". К пояснениям Комитета по ЖКХ были проложены копии письма ООО "ТехСтрой" от 11.01.2012 о направлении копии протокола общего собрания собственников жилого дома по адресу г. Саратов, ул. Кленовая, 7 от 10.01.2012, копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 7, ул. Кленовая, г. Саратов от 10.01.2012, протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 7 по ул. Кленовой г. Саратова от 29.02.2012, договора управления № 6/н многоквартирным жилым домом, расположенном по адресу: г. Саратов, ул. ул. Кленовая, 7, от 31.12.2011, заключенного между застройщиком ЖСК "Алтай" и управляющей организацией - ООО "ТехСтрой", уведомления ЖСК "Алтай".

10.01.2012, по информации Комитета по ЖКХ, было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома № 7 по ул. Кленовой г. Саратова, выбран способ управления данным домом – управляющей организацией, и утверждено ООО «ТехСтрой» в качестве управляющей организации указанного дома (протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 7, ул. Кленовая, г. Саратов от 10.01.2012 (далее – Протокол от 10.01.2012).

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 7, ул. Кленовая, г. Саратов от 10.01.2012 (далее – Протокол от 10.01.2012) было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома № 2 по ул. Кленовой г. Саратова, на котором был выбран способ управления данным домом – управляющей организацией, и ООО "ТехСтрой" утверждено в качестве управляющей организации указанного дома. В Протоколе от 10.01.2012 указано, что собственниками помещений многоквартирного жилого дома № 7 по ул. Кленовой г. Саратова являлись ЖСК "Алтай", ЗАО "УМ-24".

29.02.2012, согласно протоколу общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 7 по ул. Кленовой, г. Саратова, собственниками было проведено общее собрание, на котором было принято решение о выборе способа управления домом – управляющей компанией и утверждена управляющая компания ООО "ТехСтрой". К данному протоколу приложен реестр собственников на 10 листах.

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства и объяснения сторон по делу, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

В силу [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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).

[Частью 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ, действующей с 18 июня 2011 года) предусмотрено, что 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](#) этой же статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

В свою очередь, согласно [части 4 статьи 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.

Правила проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами были утверждены [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее - Правила N 75).

В соответствии с [пунктом 4](#) Правил N 75 конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования 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; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, в рассматриваемом случае порядок проведения открытого конкурса определен в [части 4 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и Правилах, а срок его проведения – в [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Непроведение в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса могут быть выявлены контрагенты, предлагающие наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также хозяйствующих субъектов, действующих на рынке управления многоквартирными домами, участниками которого является не только ООО "ТехСтрой", но и иные хозяйствующие субъекты.

Согласно п. 1.1 Положения о комитете по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов", утвержденного решением Саратовской городской Думы от 25.10.2007 № 21-202 (далее – Положение) отраслевым (функциональным) структурным подразделением администрации муниципального образования "Город Саратов", наделенным полномочиями по решению вопросов местного значения в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Саратова является комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов".

Пунктом 3.2.2 Положения (в редакции, действовавшей на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 64304000-94) установлено, что комитет по ЖКХ в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома организует проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Таким образом, в рассматриваемом случае полномочиями по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом наделен Комитет по ЖКХ.

Вместе с тем, Комитетом по ЖКХ в течении десяти дней с момента выдачи разрешения № RU 64304000-94 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома № 7 по ул. Кленовой в г. Саратове, то есть в период с 30 декабря 2011 года по 23 января 2012 года, открытый конкурс не объявлен, установленная обязанность не выполнена.

Бездействие Комитета по ЖКХ, выразившееся в непроведении обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов, ул. Кленовая, д. 7, в срок, установленный в [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта – ООО "ТехСтрой" в части допуска к осуществлению деятельности по управлению указанным выше многоквартирным домом без проведения торгов и исключило возможность доступа потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению домом путем участия в публичных процедурах, что является нарушением запретов, предусмотренных в [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции, поскольку привело к ограничению конкуренции на товарном рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами.

Из информации, представленной ЗАО "УМ-24" (исх. № б/н от 07.03.2014), следует, что ЗАО "УМ-24" в лице представителя начальника ПТО Новичкова А.В. участвовало 10.01.2012 на общем собрании собственников помещений как генеральный подрядчик многоквартирного вновь построенного дома 7 по ул. Кленовой г. Саратова.

Вместе с тем, из информации, представленной ЗАО "УМ-24" (исх. № 428 от 16.12.2014), следует, что ЗАО "УМ-24" свидетельствами о государственной регистрации права собственности на жилые и нежилые помещения указанного дома не располагает.

Также в Протоколе от 10.01.2012 указано, что по второму вопросу повестки собрания представитель ЖСК "Алтай" Петренко И.В. пояснила, что жилой дом № 7 по ул. Кленовой г. Саратова технически готов, введен в эксплуатацию 30.12.2011 и готовятся документы на регистрацию в Управлении Федеральной регистрационной службы по Саратовской области.

Следовательно, на момент проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного

жилого дома, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Кленовая, 7, в понимании Правил и ст. 161 Жилищного кодекса РФ не существовало, в связи с чем принятое 10.01.2012 решение не подтверждает реализацию собственниками помещений многоквартирного жилого дома в соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ своего права на выбор способа управления с целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Необходимо также отметить, что документы, представленные Комитетом по ЖКХ в ходе рассмотрения дела № 27/ов, а именно уведомление ЖСК "Алтай" о предстоящем 10.01.2012 общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Саратов, ул. Кленовая, 7, с просьбой не проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом (исх. № 6/н от 06.01.2012), договора на обслуживание от 31.12.2011, а также письмо ООО "ТехСтрой" о направлении в Комитет по ЖКХ протокола общего собрания собственников рассматриваемого жилого дома от 10.01.2012 (исх. № 6/н от 11.01.2012), не содержат отметок о принятии указанных документов и их регистрации в Комитете по ЖКХ.

При этом, согласно разделу I Регламента работы сотрудников комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" со служебной корреспонденцией и обращениями граждан, утвержденного приказом Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" № 147 от 31.12.2010, регистрации и учету в журналах регистрации подлежат все служебные документы и обращения граждан, поступившие в комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов".

Таким образом, по мнению Саратовское УФАС России, данные документы не могут быть приняты в качестве доказательства, послужившего основанием Комитету по ЖКХ для непроведения конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

На основании изложенного Комиссией Саратовского УФАС России был сделан вывод о том, что бездействие комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов", выразившееся в непроведении обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов, ул. Кленовая, 7, в срок, установленный в [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта - ООО "ТехСтрой" в части увеличения срока осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом без проведения торгов, в течение длительного времени ограничило доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению домом путем участия в публичных процедурах, что является нарушением запретов, предусмотренных в [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции, поскольку привело к ограничению конкуренции на товарном рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами г. Саратова.

В настоящее время собственниками помещений рассматриваемого многоквартирного жилого дома заключены договоры управления с управляющей организацией ООО «ТехСтрой», в связи с чем Комиссия приняла решение предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства не выдавать.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" нарушившим ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.
2. Предписание комитету по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" не выдавать в связи с отсутствием основания для его выдачи.

Председатель Комиссии

...
...

Члены Комиссии

...

...