

Резолютивная часть решения оглашена «8» декабря 2015 года

В полном объеме решение изготовлено «21» января 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель

Комиссии: <...> - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 95-07/15, возбужденное по признакам нарушения Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступило заявление Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» (далее - Заявитель) в связи с обращением граждан о неправомерных действиях Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (далее – Управление), выразившихся в непроведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д. 75 (стр. 28) (далее – многоквартирный дом).

Заявитель на заседаниях Комиссии поддержал доводы, указанные в заявлении от 16.07.2015 исх. № 12009, о том, что документы, подтверждающие право собственности ООО «Центр управления проектами» (далее – ООО «ЦУП», Застройщик) на помещения в многоквартирном доме по состоянию на 31.12.2013 отсутствуют. Кроме того, проверкой Заявителя установлено, что по состоянию на 31.12.2013 в указанном многоквартирном доме имелись участники долевого строительства, являющиеся физическими лицами.

Управлением представлены письменные пояснения (вх. № 5493 - УЖКХ от 16.11.2015) и на заседаниях Комиссии указано следующее.

Управление, как организатор открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, должно было в срок до 19.01.2014 (в течении двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию) разместить извещение о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д.75 (стр.28).

В связи с обращением застройщика (письмо от 15.01.2014), являющегося единственным собственником помещений ООО «ЦУП», о том, что способ управления выбран и реализован (Протокол б/н от 31.12.2013, Договор управления многоквартирным домом №29/266-210/ТЕР от 31.12.2013), Управлением конкурс на право заключения договора управления указанным домом не объявлен.

В настоящее время управление многоквартирным домом осуществляется лицензированной управляющей организацией ООО «Территория комфорта». По мнению Управления, в рассматриваемых Комиссией действиях нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

ООО «ЦУП» представлены письменные пояснения (вх. № 17081 от 17.11.2015) и на заседаниях Комиссии указано следующее.

Основной целью проведения конкурса по выбору управляющей организации является соблюдение прав собственников жилых помещений на благоприятные и безопасные условия проживания граждан. Данные условия должны быть обеспечены путем проведения конкурса, так как по результатам его проведения может быть определена управляющая организация, предложившая лучшие условия оказания услуг.

Между тем, в случае выбора способа управления собственниками помещений самостоятельно у органа местного самоуправления отсутствует обязанность по проведению конкурса и права собственников не будут нарушены.

Способ управления многоквартирным домом выбран единственным участником голосования и оформлен протоколом от 31.12.2013, на основании чего собственником объекта незавершенного строительства № 28 (будущего многоквартирного дома) заключен договор управления с управляющей компанией ООО «Территория комфорта». Решение о способе управления многоквартирным домом не оспорено.

Решение от 31.12.2013 о выборе способа управления многоквартирным домом не привело к нарушению каких-либо прав будущих собственников многоквартирного дома. Принятие решения единственным участником голосования, не являющимся собственником всех помещений многоквартирного дома, не свидетельствует о нарушении антимонопольного законодательства, поскольку собственниками помещений указанного дома впоследствии проведено общее собрание в заочной форме о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией ООО «Территория комфорта» (протокол № 4 от 18.09.2014). Указанное решение собственниками помещений в многоквартирном доме также не оспорено. В связи с вышеизложенным, ООО «ЦУП» полагает, что у Управления отсутствовали основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, следовательно, отсутствуют нарушения антимонопольного законодательства.

ООО «Территория комфорта» представлены письменные пояснения (вх. № 17081 от 17.11.2015) и на заседаниях Комиссии указано следующее.

Решение собрания собственников многоквартирного дома, оформленное Протокол № 1 от 31.12.2013, реализовано путем заключения договора управления многоквартирным домом № 29/266-2010/ТЕР от 31.12.2013 с управляющей организацией ООО «Территория комфорта».

По мнению ООО «Территория комфорта», в рассматриваемых Комиссией действиях Управления нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 05.04.2013 N 38-ФЗ) (далее – ЖК РФ) до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом,

указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса (лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче), и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, 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 не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, в течении 5 дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщику необходимо заключить договор управления данным домом, который будет действовать до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, и управляющей организацией, отобранной по результатам конкурса. Согласно части 2 статьи 161 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.

При этом, согласно части 3 статьи 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности № 74-74-01/334/2013-381 объект незавершенного строительства, общей площадью 1552,3 кв.м (степень готовности объекта – 30%), расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д.75 (далее – объект незавершенного строительства) находится в собственности ООО «ЦУП». 30.12.2013 объект незавершенного строительства введен в эксплуатацию (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU74315000-219-2013 от 30.12.2015). Распоряжением Заместителя главы администрации города Челябинска по вопросам градостроительства № 68-г от 15.01.2014 объекту незавершенного строительства присвоен адрес – улица 250-летия Челябинска, д. 75, город Челябинск, Челябинская область, Российская Федерация. 31.12.2013 ООО «ЦУП» принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией ООО «Территория комфорта», утверждении условий договора управления многоквартирным домом (решение б/н от 31.12.2013) и заключен договор управления многоквартирным домом № 29/266-2010/ТЕР от 31.12.2013 с указанной управляющей организацией. 16.01.2014 в адрес Управления поступило обращение ООО «ЦУП» (письмо от

15.01.2014) о том, что способ управления выбран и реализован (Протокол б/н от 31.12.2013, Договор управления многоквартирным домом №29/266-210/ТЕР от 31.12.2013).

В связи с выбором ООО «ЦУП» способа управления многоквартирным домом и заключением договора с управляющей компанией, Управлением конкурс на право заключения договора управления указанным домом не объявлялся.

В дальнейшем собственниками помещений в многоквартирном доме, являющимися физическими лицами, заключены договоры управления данным многоквартирным домом с управляющей организацией ООО «Территория комфорта №490/266-2010/ТЕР от 25.04.2014, № 501/266-2010/ТЕР от 28.04.2014, № 563/266-2010/ТЕР от 28.05.2014, № 474/266-2010/ТЕР от 22.04.2014 и др.

Документов, свидетельствующих о праве собственности ООО «ЦУП» на помещения в многоквартирном доме на момент принятия решения о выборе способа управления многоквартирным домом, в материалы дела не представлено, антимонопольным органом не получено. Наличие у застройщика документов, подтверждающих право собственности на объект незавершенного строительства, не свидетельствует о праве собственности ООО «ЦУП» на помещения в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию. Следовательно, у ООО «ЦУП» отсутствуют полномочия по выбору способа управления многоквартирным домом в качестве собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ.

Таким образом, договор управления многоквартирным домом №29/266-210/ТЕР от 31.12.2013, заключенный между ООО «ЦУП» (застройщиком) и ООО «Территория комфорта», действителен до момента заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим 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 и управляющей компанией, отобранной по результатам конкурса.

Из части 13 статьи 161 ЖК РФ следует, что 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 названной 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. Согласно пункту 39 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года №75, 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.

Довод Управления о том, что основанием непроведения конкурса на заключение договора управления многоквартирным домом является принятие собственниками данного многоквартирного дома решения о выборе способа управления (Протокол б/н от 31.12.2013) и его реализация путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией не может быть принят Комиссией во внимание в связи с тем, что ООО «ЦУП» не вправе было принимать указанное решение, поскольку не является собственником помещений в многоквартирном доме.

Следует отметить, что в своём обращении в Управление от 15.01.2014 ООО «ЦУП» не просит Управление не проводить торги на право заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом.

Довод о том, что Управление не наделено полномочиями по проверке законности принятого собственниками решения антимонопольным органом не оспаривается, однако в данном случае, ООО «ЦУП» не является собственником помещения в многоквартирном доме, следовательно, представленное ООО «ЦУП» решение о выборе способа управления от 31.12.2013 и договор управления многоквартирным домом № 29/266-2010/ТЕР от 31.12.2013 не могут быть основанием для непроведения конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом. В связи с этим Управлению надлежало в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, т.е. до 19.01.2014 включительно, разместить извещение о проведении Конкурса на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения провести открытый конкурс.

Таким образом, в период с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию – 30.12.2013 до проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятия ими решения о способе управления многоквартирным домом Управление в нарушение части 13 статьи 161 ЖК РФ конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом не объявляло.

Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом позволяет обеспечить равноправные конкурентные условия для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами на территории города Челябинска. Кроме того, реализация указанной нормы способствует развитию конкуренции путем создания условий для выбора управляющей организации, предлагающей наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

Это также позволяет снизить возможность злоупотреблений со стороны органов власти и организаций по отношению к собственникам помещений в многоквартирных домах, в том числе единоличного определения способа управления и выбора управляющей организации, определение условий договора управления, условий распоряжения общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

Согласно 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 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).

При этом, для целей квалификации действий лиц по статье 15 Закона о защите конкуренции установление факта нарушения прав третьих лиц (включая установление конкретного круга лиц) не является обязательным условием, поскольку указанная норма позволяет квалифицировать в качестве нарушения антимонопольного законодательства в том числе действия, влекущие лишь возможность недопущения, ограничения, устранения конкуренции.

В пункте 4 Положения об Управлении, утвержденного Постановлением Администрации города Челябинска от 12.09.2011 №224, установлено, что Управление является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, лицевой счет в муниципальном казначействе, печати, штампы, бланки со своим наименованием, приобретает имущественные и неимущественные права и обязанности, может выступать истцом и ответчиком в судах в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно подпункту 12 пункта 14 указанного Положения основными функциями Управления являются, в том числе, организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами. Следует отметить, что согласно реестру лицензий Челябинской области, на территории указанного субъекта Российской Федерации осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами 486 управляющих организаций.

Таким образом, бездействие Управления по непроведению конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д.75 (стр.28), при условии, что способ управления многоквартирным домом собственниками не выбран и не реализован, могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами, в том числе путем создания преимущественных условий деятельности ООО «Территория комфорта», осуществляющему деятельность в сфере управления указанным многоквартирным домом, что является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с тем, что в настоящее время собственниками помещений в многоквартирном доме выбран способ управления, заключены договоры с управляющей компанией ООО «Территория комфорта», Комиссия считает возможным предписание по делу о нарушении антимонопольного законодательства не выдавать.

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

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением пункта части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, бездействие Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска по непроведению конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д. 75 (стр. 28) при условии, что способ

управления многоквартирным домом собственниками помещения в многоквартирном доме не выбран и не реализован, которое могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами, в том числе путем создания преимущественных условий деятельности ООО «Территория комфорта», осуществляющему деятельность в сфере управления указанным многоквартирным домом.

2. Предписание Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска не выдавать.

3. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

4. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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

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