

РЕШЕНИЕ

по делу №3-09/05-2013

г. Пенза

Резолютивная часть решения оглашена 16 апреля 2013 года.

Решение изготовлено в полном объеме 22 апреля 2013 года.

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия) в составе:

- <...> – председателя Комиссии, руководителя управления;

- <...> - члена Комиссии, начальника отдела контроля размещения государственного заказа, органов власти и рекламы;

- <...> – члена Комиссии, специалиста - эксперта отдела контроля размещения государственного заказа, органов власти и рекламы;

в присутствии представителей ответчиков: Управления ЖКХ г.Пензы

- <...> по доверенности от 11.02.2013 №05,

- <...> по доверенности от 01.03.2013 №06,

заявитель, уведомленный должным образом, не явился,

рассмотрев дело № 3-09/05-2013, возбужденное в отношении Управления ЖКХ г.Пензы по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Настоящее дело возбуждено на основании обращения гр-на <...>. Из обращения следует, что после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию вновь возведенного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Бородина, 27, органом местного самоуправления в нарушение 10-дневного срока, указанного в пункте 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, не проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Застройщик - ЗАО «Спецстроймеханизация» (г.Пенза, ул.Воровского, 42, ИНН 5835002590) передал управление вновь построенным многоквартирным домом ООО «Управляющая компания «Перспектива+» (место нахождения г.Пенза, ул.М.Горького, д.45, ИНН 5836642320) до заключения договора управления многоквартирным домом по итогам конкурса. Заявитель считает, что неисполнение органом власти обязанности по проведению торгов по отбору управляющей организации, установленной ч.13 ст.161 Жилищного кодекса РФ, приводит к ограничению конкуренции между организациями по оказанию соответствующих услуг.

По мнению представителя ответчика, часть 13 ст.161 Жилищного кодекса РФ Жилищного кодекса РФ является отсылочной нормой на часть 4 ст.161 Жилищного

кодекса РФ, которая устанавливает, что 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.

Также представитель ответчика сообщил, что информация о вводе в эксплуатацию поступила от Управления подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам 18.12.2012г. Техническая документация застройщиком в адрес Управления ЖКХ г.Пензы не представлялась. После неоднократных запросов (19.12.2012, 10.01.2013, 12.03.2013, 01.04.2013) с просьбой предоставить необходимые документы для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации Управлением ЖКХ г.Пензы в ЗАО «Спецстроймеханизация» и ООО «Управляющая компания «Перспектива+» документы не были представлены.

Таким образом, у Управления ЖКХ г.Пензы отсутствовала возможность проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Пенза, ул.Бородина, 27, в сроки установленные п.13 ст.161 Жилищного кодекса РФ в силу отсутствия необходимых для подготовки конкурсной документации сведений и документов. При этом, ситуация по управлению данным домом находится под контролем Управления ЖКХ г.Пензы, жалоб на ООО «Управляющая компания «Перспектива+» со стороны жильцов, собственников дома не поступало.

Представитель ответчика сообщил, что в настоящее время проводится работа по сбору всех необходимых документов и производится расчет размера оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, готовится конкурсная документация на право заключения договора управления многоквартирным домом.

В настоящее время дом обслуживается ООО «Управляющая компания «Перспектива+» на основании договора управления многоквартирным домом от 24.09.2012, заключенного застройщиком ЗАО «Спецстроймеханизация» в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ – в течение пяти дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома

Комиссия Пензенского УФАС России рассмотрев представленные материалы дела, выслушав доводы и возражения лиц, участвующих в дел, установила следующее.

20.09.2012г. Администрацией г.Пензы выдано застройщику - ЗАО «Спецстроймеханизация» (г.Пенза, ул.Воровского, 42, ИНН 5835002590) разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Пенза, ул.Бородина, 27.

Часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ устанавливает, 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 настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Часть 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ предусматривает, что до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком 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 организации, 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.

Застройщиком - ЗАО «Спецстроймеханизация» в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ в срок не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а именно, 24.09.2012г. заключен договор управления указанным домом с ООО «Управляющая компания «Перспектива+».

Органом местного самоуправления в установленный срок, до 05.10.2012г., а также до настоящего времени открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом не проведен.

На основании Постановления Главы Администрации г.Пензы от 21.12.2006 №1523 «Об утверждении Положения об Управлении жилищно-коммунального хозяйства города Пензы» открытые конкурсы по отбору организаций, управляющих жилищным фондом, иной формы собственности в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ проводит Управление ЖКХ г.Пензы, которое является самостоятельным территориальным структурным подразделением (органом) администрации г.Пензы, обладающим правами юридического лица.

Таким образом, в силу Закона, орган местного самоуправления - Управление ЖКХ г.Пензы обязано провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Пенза, ул.Бородина, 27, в срок указанный в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, а именно, до 05.10.2012г. Однако до настоящего времени открытый конкурс не проведен.

Доводы ответчика об отсылочном характере ч.13 ст.161 Жилищного кодекса РФ на ч.4 ст.161 Жилищного кодекса РФ, устанавливающую случаи, при которых, орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс, являются необоснованными, так как ч.13 ст.161 Жилищного кодекса РФ прямо устанавливает, случай (10 рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома), при наступлении которого, орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс без указания на возможность реализации прав собственников.

Таким образом, указание на ч.4 ст.161 Жилищного кодекса РФ, содержащееся в ч.13 ст.161 Жилищного кодекса РФ, распространяется только на порядок проведения конкурса, утвержденный Правительством РФ - (Правила проведения

органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 06.02.2006 №75, (далее – Правила №75).

Доводы ответчика на отсутствие необходимых для подготовки конкурсной документации сведений и документов, предусмотренных Правилами №75, также не могут служить обоснованием бездействия органа местного самоуправления по проведению открытого конкурса.

Десятидневный срок предоставляется достаточно жестким и трудноисполнимым. Но необходимо учитывать, что органы местного самоуправления имеют возможность готовить открытый конкурс не только в течение указанных 10 дней. Поскольку органы местного самоуправления выдают разрешения на строительство и на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов (п.5 ч.1, п.5 ч.2, п.5 ч.3 ст.8, ст.51, ст.55 градостроительного кодекса) они могут осуществлять отдельные подготовительные мероприятия к проведению открытых конкурсов до дня выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов.

Данные для составления «Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», исходные данные по общему имуществу собственников дома для расчета экономически обоснованной стоимости содержания и ремонта общего имущества дома, иная информация технического содержания содержится в Разрешении №RU58304000-044 от 20.09.2012 г. на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Пенза, ул.Бородина, 27, а также в документах, предоставляемых застройщиком для выдачи указанного разрешения.

Пензенское УФАС России считает, что в течение десяти рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, органу местного самоуправления необходимо разместить извещение о проведении конкурса и конкурсную документацию, то есть приступить к проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Не проведение Управлением ЖКХ г.Пензы открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию на соответствующем товарном рынке.

Согласно ч.1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее – Закон 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.

Таким образом, Комиссия считает, что не проведение (бездействие) Управлением ЖКХ г.Пензы открытого конкурса по отбору управляющей организации после ввода 20.09.2012г. объекта в эксплуатацию – многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Пенза, ул.Бородина, 27, в срок установленный ч.13

ст.161 Жилищного кодекса РФ, содержит признаки нарушения ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 22,23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать Управление ЖКХ г.Пензы (г.Пенза, ул. Некрасова, 34) нарушившим часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в связи с бездействием по проведению обязательного конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Пенза, ул.Бородина, 27, в срок установленный частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, которое приводит или может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами г.Пензы .

2. Выдать Управлению ЖКХ г.Пензы (г.Пенза, ул. Некрасова, 34) предписание о прекращении в срок до 16 июня 2013 года нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Передать материалы дела должностному лицу Пензенского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.