

Управа района Раменки  
города Москвы  
119607, г. Москва,  
Мичуринский проспект,  
д. 31, корп. 5  
РЕШЕНИЕ

по делу № 1-15-1583/77-14

Резолютивная часть решения оглашена 17.12.2014 г. Москва

В полном объеме решение изготовлено 31.12.2014

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела

№ 1-15-1583/77-14 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:  
(...) (далее — Комиссия), рассмотрев дело № 1-15-1583/77-

14, возбужденное по признакам нарушения управой района Раменки города  
Москвы(г. Москва, Мичуринский проспект, д. 31, корп. 5) части 1 статьи 15  
Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее -  
Закон о защите конкуренции) в части непроведения конкурса по отбору  
управляющей организации для управления многоквартирным домом,  
расположенным по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 53, д. 88, корп. 2,  
УСТАНОВИЛА:

Московским УФАС России в рамках осуществления полномочий,  
предусмотренных пунктом 11 части 1 статьи 23 Федерального закона от  
26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите  
конкуренции), проведена проверка деятельности органов исполнительной  
власти города Москвы при вводе многоквартирных домов-новостроек в  
эксплуатацию.

Основанием для проведения проверки послужило принятие Федерального  
закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс  
Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской  
Федерации» которым в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации  
(далее – ЖК РФ) введена часть 13, определяющая конкурентный порядок  
отбора управляющих организаций для управления многоквартирными домами-  
новостройками.

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ 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 статьи 161 ЖК РФ 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.

В соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской  
Федерации для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган

исполнительной власти субъекта Российской Федерации с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с установленными требованиями.

В адрес Комитета государственного строительного надзора города Москвы был направлен запрос информации о выданных разрешениях на ввод объектов жилищного строительства в эксплуатацию. По результатам полученной от Комитета информации установлено следующее.

Комитетом государственного строительного надзора города Москвы выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства (многоквартирных жилых домов-новостроек) RU77183000-005792 от 30.06.2014, расположенного по адресу: г. Москва, ул.

Мосфильмовская, д. 53; RU77183000-005570 от 28.03.2014, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 88, корп. 2.

Вместе с тем, на официальном сайте в сети Интернет, предназначенном для размещения информации о размещении заказов для нужд города Москвы, по электронному адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) отсутствует информация о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами расположенными по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 53, д. 88, корп. 2.

Проведение конкурса является наиболее конкурентным способом заключения договора управления многоквартирным домом, поскольку осуществляется посредством широкого оповещения хозяйствующих субъектов, желающих заключить договор управления, и направлен на привлечение к конкурсу максимального числа участников. При этом обязательное проведение конкурса является гарантией предоставления государством свободного доступа на конкурентные товарные рынки.

Таким образом, неисполнение органами местного самоуправления города Москвы возложенной на них Жилищным кодексом Российской Федерации обязанности по организации конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами может привести к ущемлению прав хозяйствующих субъектов, создавая для них препятствия доступа на товарный рынок, учитывая, что право доступа через конкурсную процедуру закреплено за управляющими организациями в действующем законодательстве.

Согласно п. 2.1.20. Положения об управе, управа района в случаях, предусмотренных федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы, организует и проводит открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными и жилыми домами.

Таким образом, непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления веденным в эксплуатацию многоквартирным домом-новостройкой на территории района Раменки города Москвы является результатом бездействия по выполнению функций возложенных на управу района Раменки города Москвы.

На заседании Комиссии установлено, что застройщиком многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 88, корп. 2, является ФГКОУ ВПО «Академия Федеральной службы безопасности Российской Федерации».

Согласно ч. 1 ст. 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или

муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

Как следует из представленных документов, разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 88, корп. 2, № RU77183000-005570 от 28.03.2014 выдано в отношении наземной части здания. Однако, конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится в отношении объектов, строительство по которым завершено. Таким образом, к настоящему моменту невозможно установить необходимость проведения конкурса по отбору управляющей организации для указанного дома.

Также, из представленных на заседании комиссии материалов следует, что извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Мосфильмовская, д. 53, размещено Управой 21.11.2014, а конкурс проведен 30.12.2014, что нарушает установленный законодательством срок для этой процедуры.

Таким образом, бездействие управы района Раменки города Москвы по исполнению возложенных функций, в частности не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 53, создало препятствия доступу на товарный рынок хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность или желающим осуществлять деятельность по оказанию услуг управления многоквартирными домами на территории района Раменки города Москвы, при том, что право доступа к осуществлению такой деятельности через конкурентную процедуру закреплено в действующем законодательстве.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам государственной власти субъектов Российской Федерации, запрещается принимать акты и или осуществлять действия (бездействие) которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Установленный статьей 15 Закона о защите конкуренции запрет на принятие ограничивающих конкуренцию актов органов исполнительной власти адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду. Для квалификации действий (бездействия) по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции не требуется доказывания наступления неблагоприятных последствий, поскольку достаточно угрозы их наступления. Кроме того, из указанной нормы не вытекает обязанность устанавливать конкретные факты ущемления прав хозяйствующих субъектов, так как действия (бездействие) властного органа могут признаваться нарушающими запрет части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и в том случае, если они могут привести к последствиям, указанным в данной норме.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, РЕШИЛА:

1. Признать управу района Раменки города Москвы нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в связи с бездействием по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления

введенным в эксплуатацию многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 53, в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

2. Прекратить дело № 1-15-1583/77-14 в отношении управы района Раменки города Москвы в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

3. Передать материалы дела № 1-15-1583/77-14 должностному лицу Московского УФАС России для принятия решения о возбуждении производства или об отказе в возбуждении производства по делу об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении должностного лица префектуры Западного административного округа города Москвы. Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.