

РЕШЕНИЕ

по делу №10 о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть объявлена 31.03.2015 года

Полный текст решения изготовлен 14.04.2015 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя управления;

Члены комиссии:

Табулова Д.А. - государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Волошина О.В. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

В присутствии представителя администрации города Лермонтова Ставропольского края по доверенности №05-01-37/6 от 16 марта 2015 года - <.....>.

Рассмотрев дело №10 возбужденное по признакам нарушения администрацией города Лермонтова Ставропольского края (357340, Ставропольский край, г. Лермонтов, Решетника, 1), части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

УСТАНОВИЛА:

В адрес Ставропольского УФАС России из ФАС России поступили рекомендации по применению статьи 15 Федерального Закона «О защите конкуренции» в случае не проведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД).

Основываясь на предоставленных данных, Ставропольским УФАС России был осуществлен контроль за соблюдением антимонопольного законодательства органами местного самоуправления Ставропольского края в части проведения конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД.

В ходе контроля было установлено следующее.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (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 настоящей 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.

Таким образом, орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Поскольку администрацией г.Лермонтова Ставропольского края, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД введенным в эксплуатацию не проводился, в действиях администрации города Лермонтова Ставропольского края, усматриваются признаки нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с чем, в отношении администрации города Лермонтова Ставропольского края было возбуждено дело №10, по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

Определением от 04 февраля 2015 года рассмотрение дела №10 было назначено на 27 февраля 2015 г. Определением от 27 февраля 2015 г. рассмотрение дела №10 было отложено на 17 марта 2015г. Определением от 17 марта 2015 г. рассмотрение дела №10 было отложено на 31 марта 2015г.

На рассмотрении дела представитель администрации города Лермонтова Ставропольского края пояснил следующее.

На территории города Лермонтова, за период 2013-2015 годы выдано 6 разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов.

На территории города Лермонтова был введен в эксплуатацию 105 - ти квартирный жилой дом, расположенный по адресу г. Лермонтов ул. Молодежная 3. При этом данный дом вводился в эксплуатацию 3 очередями.

1 очередь - ввод в эксплуатацию 17.06.2011 года, 2 очередь была введена в эксплуатацию 11.11.2013 года и 3 очередь была введена в эксплуатацию 20.12.2014 года. При этом после ввода в эксплуатацию первой очереди жилого дома 30 ноября 2012 года собственниками помещений в многоквартирном доме был выбран соответствующий способ управления МКД (копия протокола общего собрания прилагается). Поскольку на момент ввода данного МКД в эксплуатацию (2 и 3 очередь 2013-2014 г.) собственниками помещений был выбран способ управления МКД, то у администрации города Лермонтова отсутствовали правовые

основания для проведения конкурса в соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ.

Иные многоквартирные жилые дома, введенные в эксплуатацию являются таунхаусами, т.е. жилыми домами блокированной застройки. Поскольку жилой дом блокированной застройки состоит из автономных блоков, включающих в себя жилые и вспомогательные помещения (санузел, кухню, кладовку и т.п.) и отсутствует общее имущество, принадлежащее всем собственникам помещений в доме, то нормы жилищного законодательства по вопросу управления МКД не применяются.

Нормативно-правовой акт регламентирующий проведение конкурсной процедуры по выбору управляющей компании для управления многоквартирными домами на территории города Лермонтова отсутствует.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях администрации города Лермонтова Ставропольского края нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходила из следующего:

Как следует из пояснений администрации, разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди 105-ти квартирного жилого дома расположенного по ул. Молодежная, 3, выдано 17.06.2011 года, 2 очереди - 11.11.2013 года и 3 очереди - 20.12.2014 года. При этом после ввода в эксплуатацию первой очереди жилого дома 30 ноября 2012 года собственниками помещений в многоквартирном доме был выбран соответствующий способ управления МКД.

После выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в течение двадцати дней администрация была обязана объявить конкурс по отбору управляющей организации. Однако администрация города Лермонтова не выполнила требования Жилищного кодекса Российской Федерации, установленные частью 13 статьи 161.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации 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 настоящей 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 части 4 статьи 161 Жилищного кодекса орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

В соответствии с пунктом 4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование 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;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, организация и проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в том числе, в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса, должна осуществляться в порядке, установленном Правилами.

Часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации является императивной нормой, подлежащей безусловному исполнению со стороны органов местного самоуправления.

Реализация статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

Из пояснений предоставленных Администрацией города Лермонтова следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Молодежная, д.3, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» и в целях выполнения требований жилищного законодательства Российской Федерации, органами местного самоуправления не проводился, так как со слов администрации г.Лермонтова: «после ввода в эксплуатацию первой очереди жилого дома 30 ноября 2012 года собственниками помещений в многоквартирном доме был выбран соответствующий способ управления МКД».

Следует заметить, что разрешение на ввод в эксплуатацию разрешение на ввод объекта в эксплуатацию первой очереди 105-ти квартирного жилого дома расположенного по ул. Молодежная, 3, выдано 17.06.2011 года. Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Лермонтов, ул. Молодежная, д. 3, на котором был выбран способ управления и управляющая компания датирован 30 ноября 2012 года.

Таким образом, протокол представленный администрацией города Лермонтова составлен более чем через 1 год 5 месяцев после ввода в эксплуатацию первой очереди и подтверждает бездействие администрации по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом, расположенными по ул. Молодежная, д. 3, что противоречит положениям части 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, поскольку в соответствии с данной правовой нормой администрация города Лермонтова в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию указанных многоквартирных домов обязана была разместить 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 провести открытый конкурс.

Как следует из пояснений представленных администрацией, в настоящее время жителями дома выбран непосредственный способ управления и заключен договор с обслуживающей организацией МУП города Лермонтова «Управления ЖКХ».

В соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, 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.

Администрация города Лермонтова обязана была в установленные ЖК РФ сроки провести конкурс по выбору управляющей организации.

Однако Администрация города Лермонтова ни в 2011 ни в 2012 годах не предпринимала ни каких мер по проведению конкурса и определению на нем управляющей компании. Тем самым имело место быть длительное бездействие администрации города Лермонтова повлекшее за собой нарушение действующего законодательства.

Бездействие администрации города Лермонтова в части не проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом, нарушает условия конкуренции на рынке управления многоквартирными домами т.к. законные претенденты по вине администрации города Лермонтова были лишены права состязаться за право управления рассматриваемым домом.

Часть 1 статьи 1 Федерального закона «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

В понятии пункта 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция – это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

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

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Таким образом, непроведение администрацией города Лермонтова обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома расположенного по ул. Молодежная, д.3, в установленном законодательством порядке, является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившемся в бездействии, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Комиссия Ставропольского УФАС России учитывает, что в настоящее время жителями дома выбран непосредственный способ управления и заключен договор с обслуживающей организацией МУП города Лермонтова «Управления ЖКХ», в связи с чем отсутствуют основания для выдачи администрации города Лермонтова предписания о конкурсном отборе услуг управления домом во избежание нарушения прав и законных интересов названного заинтересованного лица.

Руководствуясь статьями 22, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию города Лермонтова нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части бездействия, выразившегося в непроведении в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по: ул. Молодежная, 3, после ввода в эксплуатацию, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с момента его принятия.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

Привлечение к административной ответственности не освобождает от обязанности исполнить решение и предписание антимонопольного органа.