

Администрация Карабихского
сельского поселения
150522, Ярославская область,
Ярославский район, д. Карабиха,
ул. Школьная, д. 1-б

ООО «Капитал»
150014, г. Ярославль,
ул. Чайковского, д. 23

ООО «ФОРТ»
150521, Ярославская область,
пос. Щедрино, ул. Парковая, д.15

<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-03/44-14

30 сентября 2014 года г. Ярославль

(решение изготовлено в полном объеме 14.10.2014)

Комиссия Ярославского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – руководитель управления А.В. Ширков, начальник отдела контроля органов власти Гудкевич Е.В., специалист 2 разряда отдела контроля органов власти Коженков Е.В., с участием:

от Администрации Карабихского сельского поселения — А.Е. Лемеза, представителя по доверенности;

от ООО «Капитал» - представители не явились (надлежаще уведомлены о месте и времени рассмотрения дела);

от ООО «ФОРТ» – представители не явились (надлежаще уведомлены о месте и времени рассмотрения дела);

от заинтересованных лиц – <...>,

рассмотрев дело № 06-03/44-14 о нарушении Администрацией Карабихского сельского поселения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также - Закон о защите конкуренции),

у с т а н о в и л а:

основанием для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 06-03/44-14 послужило заявление собственника помещений многоквартирного дома № 10 по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. Щедрино, ул. Парковая. Разрешение на ввод указанного многоквартирного дома в эксплуатацию выдано 30 августа 2012 года. Застройщиком жилого дома является ООО «Капитал».

Кроме того, антимонопольным органом в ходе проверки обращения заявителя установлено, что на многоквартирные дома №№ 11, 12 по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. Щедрино, ул. Парковая, также выданы разрешения на ввод домов в эксплуатацию 30 августа 2012 года и 28 сентября 2012 года соответственно. Застройщиком жилых домов является ООО «Капитал».

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ для управления вновь возведенными многоквартирными домами после ввода дома в эксплуатацию органы местного самоуправления обязаны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее также — Постановление № 75).

Открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления вышеуказанными многоквартирными домами органом местного самоуправления в установленный законом срок не проведен. На официальном сайте torgi.gov.ru информация о проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций в отношении данных многоквартирных домов не размещена.

Управление многоквартирными жилыми домами № 10, 11, 12 по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. Щедрино, ул. Парковая, согласно заключенным договорам от 01 декабря 2013 года (представлены в материалы

дела) осуществляется управляющей организацией ЗАО «Ярославское районное управление «ЖКХ». Однако фактически управление данными домами осуществляет управляющая организация ООО «ФОРТ» (выбрана застройщиком домов), что подтверждается выставляемыми данной организацией квитанциями об оплате коммунальных услуг (представлены в материалы дела).

Представитель Ответчика изложил свои правовые позиции на заседании Комиссии, представил в материалы дела письменный отзыв.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.

Согласно пункту 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) в течение двадцати 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.

Также пунктом 14 данной статьи установлено, что 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 помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи 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 Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", 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.

05.09.2012 застройщик ООО «Капитал» заключило договоры управления (№№ 1, 2) многоквартирными домами №№ 10, 11 с ООО «Волга-Сервис». По многоквартирному дому № 12 ООО «Капитал» заключен договор управления (от 01.10.2012 № 3) с ООО «ФОРТ». 07.09.2012 между ООО «Волга-Сервис» и ООО «ФОРТ» заключены договоры об уступке права требования (цессии) по договорам управления многоквартирными домами (от 05.09.2012 № 1, 2). ООО «ФОРТ» приняло право требования по договорам управления №№ 1, 2. Тем самым до 20.10.2013 (момента выбора собственниками помещений многоквартирных домов № 10, 11, 12 управляющей организации ЗАО «Ярославское районное управление «ЖКХ») - ООО «Волга-Сервис» (до 07.09.2012) и ООО «ФОРТ» осуществляли управление указанными многоквартирными домами.

Исходя из содержания абзаца 1 подпункта 1 пункта 3 Постановления № 75, у органа местного самоуправления отсутствует обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно выбран способ управления этим домом

путем принятия решения о выборе способа управления на общем собрании. Решения, принятые собственниками жилых помещений на общем собрании, отражаются в протоколе общего собрания собственников помещений.

Собственники помещений многоквартирных домов № 10, 11, 12 выбрали в качестве управляющей организации ЗАО «Ярославское районное управление «ЖКХ» и расторгли договоры с управляющей организацией ООО «ФОРТ», выбранной застройщиком ООО «Капитал». Соответствующие протоколы от 20 октября 2013 года представлены в материалы дела. С момента выбора собственниками помещений способа управления многоквартирными домами у Администрации Карабихского сельского поселения отсутствовала обязанность по проведению конкурсов.

Вместе с тем в течение двадцати рабочих дней с момента выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов (разрешения выданы 30 августа 2012 года и 28 сентября 2012 года) Администрация Карабихского сельского поселения обязана была совершить необходимые действия по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в том числе разместить соответствующие извещения на официальном сайте torgi.gov.ru. Однако вплоть до 20 октября 2013 года (даты выбора собственниками помещений способа управления многоквартирными домами) Администрация Карабихского сельского поселения указанную обязанность не исполнила.

На основании вышеизложенного Комиссия полагает, что бездействие Администрации Карабихского сельского поселения по проведению конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь возведенными многоквартирными домами нарушило действующие нормы Жилищного кодекса РФ, Постановления № 75.

Открытый конкурс проводится в порядке, установленном Постановлением № 75 на основе таких принципов как:

- 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.

Непроведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций исключило возможность реализации указанных в Постановлении принципов, в том числе устанавливающих обязанность по созданию в сфере услуг по управлению многоквартирными домами на территории Ярославской области конкурентной среды.

Рынок услуг по управлению многоквартирными домами в границах территории Ярославской области является высококонкурентным, характеризуется значительным количеством выступающих на нем хозяйствующих субъектов. Вид конкурентной деятельности на данном рынке – предоставляемый хозяйствующими субъектами комплекс услуг по управлению многоквартирными домами, включающий услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

В силу части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Как указано в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011 № 8799/11, достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Непроведение в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию.

Неисполнение требований, установленных нормами Жилищного кодекса РФ, Постановления № 75 объективно исключило доступ неопределенного круга лиц к конкурентно значимому ресурсу и не обеспечило предусмотренную законом степень информированности потенциальных претендентов на получение права в отношении данного ресурса. Управляющая организация ООО «ФОРТ», выбранная застройщиком для управления многоквартирными жилыми домами №№ 10, 11, 12 по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. Щедрино, ул. Парковая, была поставлена в преимущественное положение по сравнению с другими управляющими организациями.

Таким образом, бездействие Администрации Карабихского сельского поселения по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь возведенными многоквартирными домами №№ 10, 11, 12 по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. Щедрино, ул. Парковая, в нарушение действующих норм ЖК РФ (статья 161) в рассматриваемой ситуации привело к негативным последствиям в виде недопущения конкуренции на указанном рынке услуг в отношении данных домов.

При этом Комиссия полагает необходимым выдать Администрации Карабихского сельского поселения предписание о совершении действий, направленных на организацию своевременного проведения конкурсов по выбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами с целью обеспечения конкуренции на указанном товарном рынке.

Комиссия также считает, что в действиях должностного лица, ответственного за выполнение требований жилищного законодательства усматриваются признаки административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

р е ш и л а:

1. Признать Администрацию Карабихского сельского поселения нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации Карабихского сельского поселения предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

3. Направить материалы дела уполномоченному должностному лицу Ярославского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

Председатель Комиссии А.В. Ширков

Члены Комиссии: Е.В. Гудкевич

Е.В.Коженков

Администрация Карабихского
сельского поселения

150522, Ярославская область,

Ярославский район, д. Карабиха,

ул. Школьная, д. 1-б

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 06-03/44-14

14 октября 2014 года г. Ярославль

Комиссия Ярославского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – руководитель управления А.В. Ширков, начальник отдела контроля органов власти Гудкевич Е.В., специалист 2 разряда отдела контроля органов власти Коженков Е.В.,

рассмотрев дело № 06-03/44-14 о нарушении Администрацией Карабихского сельского поселения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также - Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Карабихского сельского поселения совершить действия, направленные на организацию своевременного проведения конкурсов по выбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами с целью обеспечения конкуренции на данном товарном рынке, а именно принять меры организационно-правового характера, направленные на утверждение внутреннего положения, предусматривающего порядок действий, направленных на получение необходимой информации и разработку конкурсной документации с целью проведения конкурсов в установленные законодательством сроки.

Предписание исполнить в срок до 30.11.2014 года.

Об исполнении предписания сообщить в письменном виде в адрес Ярославского УФАС России в срок до 10.12.2014 года.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии А.В. Ширков

Члены Комиссии: Е.В. Гудкевич

Е.В. Коженков