

<...>

Администрация с.п. Габовское
Дмитровского м.р.
Московской области

д. Каменка, д. 13
Московская область, 141894

ООО «Мега-Мечта»

пос. совхоза «Останкино»
с.п. Габовское
Московская область, 141895

Решение

Резолютивная часть решения оглашена 24 декабря 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено 16 января 2015 г.

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 06-11/133-2014 (далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России.

Члены Комиссии:

Иванюженко К.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Ефремова Т.Л. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства, в отношении Администрации сельского поселения Габовское Дмитровского муниципального района Московской области (далее – Администрация), по признакам нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Конкурс), расположенным по адресу: Московская область, с.п. Габовское, с. Озерецкое, бульвар Радости, д. 8 (далее – Многоквартирный дом), после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и обеспечении Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Комфорт Сервис 2» более выгодных условий деятельности, в присутствии заявителя – <...> (паспорт гражданина Российской Федерации); в отсутствие иных лиц, участвующих в деле, уведомленных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства,

УСТАНОВИЛА:

В Московское областное УФАС России поступило заявление <...> о признаках нарушения антимонопольного законодательства Администрацией на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно заявлению, Администрацией не проведен Конкурс по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

На заседании Комиссии заявитель поддержал позицию, изложенную в заявлении.

Согласно письменным пояснениям Администрации, Администрация Конкурса не проводила в связи с тем, что земельный участок, на котором располагается Многоквартирный дом, и жилые помещения в Многоквартирном доме принадлежат на праве собственности застройщику Многоквартирного дома.

Рассмотрев материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав доводы заявителя, Комиссия установила следующее.

Застройщиком Многоквартирного дома является Общество с ограниченной ответственностью «Мега-Мечта».

Управление Многоквартирным домом осуществляет управляющая организация ООО «Управляющая Компания Комфорт Сервис 2».

10.12.2013 Администрацией выдано разрешение на ввод объекта (Многоквартирного дома) в эксплуатацию № RU50520302-055.

Согласно части 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 указанной статьи открытый конкурс.

Таким образом, после выдачи разрешения на ввод объекта (Многоквартирного дома) в эксплуатацию у Администрации возникла обязанность по проведению Конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом в соответствии с жилищным законодательством, которая должна была быть исполнена до 08.02.2014.

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 указанного кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 указанной статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с указанной 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.

Согласно пункту 3 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, договор управления многоквартирным домом заключается, в случае, указанном в части 14 статьи 161 указанного кодекса, на срок не более чем три месяца.

10.12.2013 ООО «Мега-Мечта» и ООО «Управляющая компания Комфорт Сервис 2» заключили договор № 3 управления многоквартирными домами и объектами инфраструктуры жилого квартала № 2.8 (строительный № 11).

Согласно письменным пояснениям ООО «Мега-Мечта» от 24.12.2014 № 507, ООО «Мега-Мечта» в период с 01.12.2013 по 01.02.2014 не являлось собственником жилых помещений в Многоквартирном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции на 08.02.2014), договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Право управления многоквартирным домом-новостройкой является коммерчески привлекательным активом, который подлежит в силу закона выставлению на торги.

ООО «Управляющая Компания Комфорт Сервис 2» с 08.02.2014 по настоящее время, вследствие бездействия Администрации, осуществляет деятельность по управлению Многоквартирным домом без законных оснований.

В соответствии с частью 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 органам 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.

Пунктом 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции установлено, что муниципальная преференция – предоставление органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления запрещается осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, бездействие Администрации, в части непроведения Конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, предоставило ООО «Управляющая Компания Комфорт Сервис 2» более выгодные условия деятельности на рынке управления многоквартирными домами, то есть муниципальную преференцию в виде возможности осуществлять управление Многоквартирным домом в период с 08.02.2014 по настоящее время.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию сельского поселения Габовское Дмитровского муниципального района Московской области нарушившей часть 1 статьи 15, в том числе пункт 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, с.п. Габовское, с. Озерецкое, бульвар Радости, д. 8, после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и обеспечении ООО «Управляющая Компания Комфорт Сервис 2» более выгодных условий деятельности.

2. Выдать Администрации сельского поселения Габовское Дмитровского муниципального района Московской области обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации сельского поселения Габовское Дмитровского муниципального района Московской области, предусмотренного статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии:

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Т.Л. Ефремова

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в трехмесячный срок.