

Префектура
Троицкого и Новомосковского
административных округов
города Москвы

117042, г. Москва,
аллея Витте, д. 5

Р Е Ш Е Н И Е

по делу № 1-15-1604/77-14

Резолютивная часть решения оглашена 18.02.2015

г. Москва

В полном объеме решение изготовлено 27.02.2015

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела № 1-15-1604/77-14 о нарушении антимонопольного законодательства в составе: членов Комиссии: А.В. Хохловой — заместителя начальника отдела контроля органов власти, А.И. Кудинкина — старшего государственного инспектора отдела контроля органов власти, (далее — Комиссия), рассмотрев дело № 1-15-1604/77-14, возбужденное по признакам нарушения префектурой Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы (117042, г. Москва, аллея Витте, д. 5) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции)

выраженного в неисполнении возложенных на префектуру Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы обязанностей по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, п. Киевский, д. 19 «а»; п. Киевский, рабочий поселок Киевский, д. 23 «а»; поселение Рязановское, п. Знамя Октября, микр. «Родники» д. 10; поселение Рязановское, п. Знамя Октября, д. 50; поселение Внуковское, ул. Летчика Ульянина, д. 2, 4; поселение Внуковское, дер. Рассказовка, ул. Анны Ахматовой, д. 8, 6, 4; поселение Сосенское, ул. Николо-Хованская, д. 14, д. 16, д. 18, д. 20, д. 22; поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Фитаревская, д. 15. корп. 1, 2, д. 21; поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Ясная, д. 1; поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Лазурная, д. 14; поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 10, корп. 1, 2, 3, 4; поселение Сосенское, п. Коммунарка, мкрн. «Эдальго», д. 5; поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Сосенский Стан, д. 5; поселение Московский, ул. Бианки, д. 5; поселение Воскресенское, пр-д Чечерский, д. 126, корп. 1, 2, д. 128, корп. 1, 2(далее — Многоквартирные дома), руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

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 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.

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.

Органом исполнительной власти, уполномоченным выдавать разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, является Комитет государственного строительного надзора города Москвы.

В адрес Комитета государственного строительного надзора города Москвы был направлен запрос информации о выданных разрешениях на ввод объектов жилищного строительства в эксплуатацию.

В соответствии с частью 2 статьи 14 ЖК РФ в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге указанные в части 1 настоящей статьи полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, если иное не предусмотрено законами данных субъектов Российской Федерации.

Комитетом государственного строительного надзора города Москвы выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства (многоквартирных жилых домов-новостройке): RU77233000-005636 от 30.04.2014 г. Москва, п. Киевский, д. 19 «а»; RU77233000-005578 от 28.03.2014 п. Киевский, рабочий поселок Киевский, д. 23 «а»; RU77244000-005582 от 28.03.2014 поселение Рязановское, п. Знамя Октября, микр. «Родники» д. 10; RU77244000-005573 от 28.03.2014 поселение Рязановское, п. Знамя Октября, д. 50; RU77229000-005283 от 29.05.2013 поселение Внуковское, ул. Летчика Ульянина, д. 2, 4; RU77229000-005536 от 26.02.2014 поселение Внуковское, дер. Рассказовка, ул. Анны Ахматовой, д. 8, 6, 4; поселение Сосенское, ул. Николо-Хованская, д. 14 RU77245000-005767 от 27.06.2014, д. 16 RU77245000-005766 от 27.06.2014, д. 18 RU77245000-005771 от 27.06.2014, д. 20 RU77245000-005769 от 27.06.2014, д. 22 RU77245000-005763 от 27.06.2014; поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Фитаревская, д. 15. корп. 1 RU77245000-005462 от 13.01.2014, корп. 2 RU77245000-005579 от 28.03.2014, д. 21 RU77245000-005461 от 13.01.2014; RU77245000-005499 от

29.01.2014 поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Ясная, д. 1; RU77245000-005685 от 30.05.2014 поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Лазурная, д. 14; поселение Сосенское, RU77245000-005841 от 25.07.2014 п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 10, корп. 1, 2, 3, 4; RU77245000-005839 от 25.07.2014 поселение Сосенское, п. Коммунарка, мкрн. «Эдальго», д. 5; RU77245000-005823 от 22.07.2014 поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Сосенский Стан, д. 5; RU77239000-005664 от 29.05.2014 поселение Московский, ул. Бианки, д. 5; RU77231000-005565 от 25.03.2014 поселение Воскресенское, пр-д Чечерский, д. 126, корп. 1, 2, д. 128, корп. 1, 2.

При этом, на официальном сайте в сети Интернет, предназначенном для размещения информации о размещении заказов для нужд города Москвы, по электронному адресу: www.torgi.gov.ru информация о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами расположенным по указанным адресам, Управлением не была обнаружена.

На основании вышеназванного, Управлением было принято решение о возбуждении дела № 1-15-1604/77-14 и создании Комиссии по рассмотрению данного дела.

На заседании Комиссии установлено, что префектурой Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы, до возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства, на официальном сайте в сети Интернет (www.torgi.gov.ru) размещены извещения о проведении открытого конкурса по выбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по адресам: г. Москва, п. Киевский, рабочий поселок Киевский, д. 23 «а» (№191114/3202277/01 от 19.11.2014; поселение Внуковское, ул. Летчика Ульянина, д. 2, 4 (№130814/3202277/01 от 13.08.2014); поселение Внуковское, дер. Рассказовка, ул. Анны Ахматовой, д. 8, 6, 4 (№200514/3202277/01 от 20.05.2014); поселение Сосенское, ул. Николо-Хованская, д. 14, д. 16, д. 18, д. 20, д. 22 (№120914/3202277/04 от 12.09.2014);

поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Фитаревская, д. 15. корп. 1 (№171214/3202277/02 от 17.12.2014), корп. 2 (№030614/3202277/01 от 03.06.2014), д. 21 (№171214/3202277/01 от 17.12.2014); поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Ясная, д. 1 (№150514/3202277/01 от 15.05.2014); поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Лазурная, д. 14 (№120914/3202277/03 от 12.09.2014); поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 10, корп. 1, 2, 3, 4 (№120914/3202277/03 от 12.09.2014); поселение Сосенское, п. Коммунарка, мкрн. «Эдальго» , д. 5; поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Сосенский Стан, д. 5 (№120914/3202277/02 от 12.09.2014); поселение Московский, ул. Бианки, д. 5 (№271014/3202277/01 от 27.10.2014); поселение Воскресенское, пр-д Чечерский, д. 126, корп. 1, 2, д. 128, корп. 1, 2 (№220514/3202277/01 от 22.05.2014).

Из представленных материалов Комиссия сделала вывод о том, что префектурой Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы обязанность по проведению открытого конкурса была исполнена ненадлежащим образом, в связи с тем, что конкурсы по выбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами, проведены с нарушением сроков, установленных законодательством, а именно: с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства до даты опубликования извещения о проведении открытого конкурса срок превышает 20 дней:

- п. Киевский, рабочий поселок Киевский, д. 23 «а» - срок превышает 7 месяцев;
- поселение Внуковское, ул. Летчика Ульянина, д. 2, 4 - срок превышает 8 месяцев;
- поселение Внуковское, дер. Рассказовка, ул. Анны Ахматовой, д. 8, 6, 4 - срок превышает 2 месяца;
- поселение Сосенское, ул. Николо-Хованская, д. 14, д. 16, д. 18, д. 20, д. 22 - срок превышает 2 месяца;

- поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Фитаревская, д. 15. корп. 1, 2, д. 21 - срок превышает 5 месяцев;
- поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Ясная, д. 1- срок превышает 3 месяца;
- поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Лазурная, д. 14 - срок превышает 3 месяца;
- поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 10, корп. 1, 2, 3, 4 - срок превышает 1 месяц;
- поселение Сосенское, п. Коммунарка, мкрн. «Эдальго», д. 5 - срок превышает 1 месяц;
- поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Сосенский Стан, д. 5 - срок превышает 1 месяц ;
- поселение Московский, ул. Бианки, д. 5 - срок превышает 4 месяца;
- поселение Воскресенское, пр-д Чечерский, д. 126, корп. 1, 2, д. 128, корп. 1, 2 - срок превышает 2 месяца.

Довод префектуры Трицкого и Новомосковского административных округов города Москвы о невозможности своевременного получения информации о вводимом в эксплуатацию многоквартирном доме у застройщика подлежит отклонению по следующим основаниям.

В соответствии с п. 3.1 Положения об интегрированной автоматизированной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 23.03.2010 № 225-ПП (далее — Положение ИАИС ОГД) раздел VIII ИАИС ОГД содержит дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках, в которые включены сведения о земельном участке, площади, высоте и количестве этажей объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, технических паспортах на объекты капитального строительства, расположенные на данном земельном участке, и

ссылки (метаданные) для получения из соответствующих информационных систем копий следующих документов и карт (схем) в том числе:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий;
- 3) проектная документация, на основании которой было выдано разрешение на строительство;
- 4) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;
- 5) заключения государственной (негосударственной) экспертизы проектной документации;
- 6) разрешение на строительство;
- 7) решение о прекращении действия разрешения на строительство, внесении изменений в разрешение на строительство;
- 8) решение городской (окружной) комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы о предоставлении разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) решение городской (окружной) комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- 10) заключение органа государственного строительного надзора;
- 11) акт проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса его энергетической эффективности на момент составления акта;
- 12) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации;
- 13) акт приемки объекта капитального строительства;

14) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

15) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

16) иные документы и материалы.

Пунктом 5.1 Положения ИАИС ОГД предусмотрено, что органы исполнительной власти города Москвы, принявшие, утвердившие, выдавшие документы, в которых содержатся сведения, подлежащие в соответствии с законодательством размещению в ИАИС ОГД, в течение семи дней со дня принятия, утверждения, выдачи указанных документов обязаны обеспечить предоставление сведений и доступ к копиям соответствующих документов оператору ИАИС ОГД.

Таким образом, префектура может в режиме реального времени получить всю необходимую информацию для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации из разрешения на ввод дома в эксплуатацию, а также из иных документов, которые содержатся в ИАИС ОГД. Как отмечено ранее, в части 13 статьи 161 ЖК РФ установлено, что в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган власти размещает извещение и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс.

В случае, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, может 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.

Тем не менее Префектура, на которую были возложены функции по

проведению открытого конкурса в соответствии с требованиями части 13 статьи 161 ЖК РФ, в соответствии с Положением об управе, бездействовала, не осуществила возложенные на нее обязанности в нарушение установленного законом срока.

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.

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.

Следовательно, бездействие префектуры Трицкого и Новомосковского административных округов города Москвы по исполнению возложенных функций создало препятствия доступу на товарный рынок хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность или желающим осуществлять деятельность по оказанию услуг управления многоквартирными домами, 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.

Таким образом, в настоящем случае Московское УФАС России полагает доказанным факт допущенного Префектурой нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции действиями, указанными выше.

Одновременно с этим, из представленных материалов, антимонопольным органом установлено, что дом, расположенный по адресу: г. Москва, п. Киевский, р.п. Киевский, д. 19 «а» является общежитием по целевому назначению, при этом доля собственности города Москвы в указанном доме отсутствует. Собственник помещения ОАО «РЖД» в соответствии с требованиями ч. 2 ст. 161 ЖК РФ реализовал способ управления в форме непосредственного управления.

Таким образом, проведение открытого конкурса по выбору управляющей организации в настоящем случае не требовалось.

Непроведение открытых конкурсов по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, п. Рязановское, п. Знамя Октября, мкр-н «Родники», д. 10; г. Москва, п. Рязановское, п. Знамя Октября, д. 50 обуславливается отсутствием признаков многоквартирности указанных домов.

В связи с изложенным, в действиях Префектуры Трицкого и Новомосковского административных округов города Москвы отсутствует нарушение антимонопольного законодательства в части непроведения конкурсов по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, п. Рязановское, п. Знамя Октября, мкр-н «Родники», д. 10; г. Москва, п. Рязановское, п. Знамя Октября, д. 50; г. Москва, п. Киевский, р.п. Киевский, д.

19 «а».

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 Префектуру Трицкого и Новомосковского административных округов города Москвы нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в связи с неисполнением возложенных на префектуру Трицкого и Новомосковского административных округов города Москвы обязанностей по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, п. Киевский, д. 19 «а»; п. Киевский, рабочий поселок Киевский, д. 23 «а»; поселение Рязановское, п. Знамя Октября, микр. «Родники» д. 10; поселение Рязановское, п. Знамя Октября, д. 50; поселение Внуковское, ул. Летчика Ульянина, д. 2, 4; поселение Внуковское, дер. Рассказовка, ул. Анны Ахматовой, д. 8, 6, 4; поселение Сосенское, ул. Николо-Хованская, д. 14, д. 16, д. 18, д. 20, д. 22; поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Фитаревская, д. 15. корп. 1, 2, д. 21; поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Ясная, д. 1; поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Лазурная, д. 14; поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 10, корп. 1, 2, 3, 4; поселение Сосенское, п. Коммунарка, мкрн. «Эдальго», д. 5; поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Сосенский Стан, д. 5; поселение Московский, ул. Бианки, д. 5; поселение Воскресенское, пр-д Чечерский, д. 126, корп. 1, 2, д. 128, корп. 1, 2, что в результате может привести к ограничению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами на территории района Нагатино-Садовники города Москвы;

2. Прекратить дело № 1-15-1604/77-14 в отношении Префектуры Трицкого и Новомосковского административных округов города Москвы в связи с

добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

Председатель Комиссии

О.С. Корнеев

Члены Комиссии

А.В. Хохлова

А.И. Кудинкин