

РЕШЕНИЕ

по делу № 74 -07/14 о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена «10» марта 2015 года

В полном объеме решение изготовлено «09» апреля 2015 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя «< заместителя руководителя Челябинского УФАС
Комиссии: >» - России;

Членов «< начальника отдела контроля торгов и органов власти
Комиссии: >» - Челябинского УФАС России;

«< ведущего специалиста-эксперта отдела контроля
>» - торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 74-07/14, возбужденное по признакам нарушения Администрацией Снежинского городского округа части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступило обращение «< >» (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации города Челябинска, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Снежинск, ул. Комсомольская, 2б, и создании преимущественных условий деятельности ООО «Движение», осуществляющей деятельность в сфере управления указанным многоквартирным домом.

В ходе проведенной проверки Администрации Снежинского городского округа установлены признаки нарушения Администрацией части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Снежинск, пр. Мира, 21, ул. Чкаловская, 9, ул. Чкаловская, 11, ул. Бажова, 8.

Администрацией представлены письменные пояснения (вх. 16266 от 21.10.2014, 18013 от 21.11.2014, 365 от 14.01.2015, № 2500 от 19.02.2015) и на заседаниях Комиссии указано следующее.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по адресам: г. Снежинск, пр. Мира, 21, ул. Чкаловская, 9, ул. Чкаловская, 11, ул. Бажова, 8 по выбору способа управления многоквартирными домами в распоряжении Администрации отсутствуют.

Открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по адресам: г. Снежинск, пр. Мира, 21, ул. Чкаловская, 9, ул. Чкаловская, 11, ул. Бажова, 8 Администрацией не проводились.

Структурные подразделения Администрации, на которые возложены функции по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций, в том числе подготовки и утверждения извещения о проведении торгов, конкурсной документации и их размещение на официальном сайте торгов, создание конкурсной комиссии, непосредственное проведение Конкурса, не определены, в связи с тем, что до настоящего времени такой необходимости не возникало.

Жилой дом, расположенный по адресу: г. Снежинск, ул. Бажова, 8, построен за счет средств местного бюджета и все квартиры в нем оформлены в муниципальную собственность, в связи с чем Администрацией принято Постановление от 10.10.2013 № 1499, в соответствии с которым решено заключить договор управления указанным многоквартирным домом с ОАО «Сервис».

Управление жилым многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Снежинск жилой район Поселок Сокол, ул. Бажова, 8, осуществляется ОАО «Сервис».

Постановление Администрации № 1499 от 10.10.2013 принято в соответствии с частью 1 статьи 163 ЖК РФ, согласно которой 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.

Поскольку муниципальному образованию принадлежит 100% доля собственности в многоквартирном доме, то Администрация могла заключить договор без проведения торгов, как единственный собственник помещений в указанном многоквартирном доме.

Предусмотренная частью 2 статьи 163 ЖК РФ обязанность органа местного самоуправления провести конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, по мнению Администрации, распространяется на отношения, где в многоквартирном доме доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме более 50 %, то есть помимо доли муниципального образования есть доля в праве общей собственности на общее имущество в

многоквартирном доме других собственников помещений.

Учитывая изложенное, Администрация в рамках полномочий, предоставленных действующим законодательством, самостоятельно определила способ управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Снежинск, ул. Бажова, 8.

Учитывая изложенное, Администрация города Снежинска в рамках своих полномочий, предоставленных действующим законодательством, самостоятельно определила способ управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Снежинск, ул. Бажова, 8.

Открытые конкурсы по отбору управляющей организации многоквартирными домами по адресу: пр. Мира, 21, ул. Чкаловская, 11, ул. Чкаловская, 9 не проводились, поскольку до истечения срока, предусмотренного частью 13 статьи 161 ЖК РФ, в адрес Администрации поступили письма ООО «Движение» (вх. № 02-08/45 от 07.05.2014, № 02-08/55 от 25.07.2014, № 02-08/61 от 30.08.2014), согласно которым лица, принявшие от застройщика после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточным актам, самостоятельно выбрали в качестве управляющей компании ООО «Движение», заключив с ней соответствующие договоры.

По мнению Администрации собственники помещений в многоквартирных домах по адресам: пр. Мира, 21, ул. Чкаловская, 11, ул. Чкаловская, 9 выбрали способ управления указанными многоквартирными домами самостоятельно до момента возникновения обязанности у Администрации по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций, установленной частью 13 статьи 161 ЖК РФ. Согласно Правилам проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила), конкурс проводится, если собственниками не выбран способ управления, в том числе в случаях, перечисленных в пункте 3 Правил. При этом перечень таких случаев является открытым, и не содержит запрета на иные формы прямого выражения своей воли.

Учитывая изложенные обстоятельства, Администрацией не принимались решения о проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по адресам: г. Снежинск, ул. Мира, 21, ул. Чкаловская, 11, ул. Чкаловская, 9.

Доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме по адресу: г. Снежинск, ул. Чкаловская, 11, составляет 24,86% от общей площади указанного жилого дома.

Управление жилыми домами, расположенными по адресу: г. Снежинск, ул. Мира, 21, ул. Чкаловская, 11, ул. Чкаловская, 9, с момента их ввода в эксплуатацию по настоящее время осуществляет ООО «Движение».

На территории Снежинского городского округа деятельность в сфере управления многоквартирными домами осуществляют следующие хозяйствующие субъекты:

- ООО «Движение» (ИНН 7423019894, место нахождения: 456770, г.Снежинск, ул.

Садовая, 5, адрес для направления корреспонденции: 456770, г.Снежинск, ул. Забабахина, 37);

- ОАО «Сервис» (ИНН 7423022400, место нахождения: 456770, г. Снежинск, ул. Ленина, 30).

Переписка Администрацией, ее структурными подразделениями с ООО «Движение», ОАО «Сервис» по вопросу управления многоквартирными домами на территории города Снежинска не осуществлялась.

Акты органов местного самоуправления, регламентирующие порядок взаимодействия органов местного самоуправления в целях соблюдения части 13 статьи 161 ЖК РФ, Администрацией не принимались.

ООО «Движение» представлены документы (вх. № 169 от 13.01.2015, 1858 от 06.02.2015, 1859 от 06.02.2015) и на заседаниях Комиссии указано следующее.

Управление многоквартирными домами по адресам: г. Снежинск, пр. Мира, 21, ул. Чкаловская, 9, ул. Чкаловская, 11 осуществлялось обществом на основании:

- договора № 11/14-ТО от 01.02.2013, заключенного ООО «Импекс» и ООО «Движение», на комплексное техническое обслуживание внутренних инженерных, электрических сетей и теплоснабжение (отопление) квартир, расположенных по адресу: г. Снежинск, пр. Мира, 21, сроком действия с 01.02.2013 по 30.08.2013;

- договора № 11/18-ТО от 01.07.2013, заключенного ООО «Импекс» и ООО «Движение», на комплексное техническое обслуживание внутренних инженерных, электрических сетей и теплоснабжение (отопление) квартир, расположенных по адресу: г. Снежинск, пр. Мира, 21, сроком действия с 01.07.2013 по 30.11.2013;

- договора № 11/22-ТО от 08.04.2014, заключенного ООО «Импекс» и ООО «Движение», на комплексное техническое обслуживание внутренних инженерных, электрических сетей и теплоснабжение (отопление) квартир, расположенных по адресу: г. Снежинск, ул. Чкаловская, 11, сроком действия с 08.04.2014 по 31.12.2014;

- договора № 11/23-ТО от 11.07.2014, заключенного ООО «Импекс» и ООО «Движение», на комплексное техническое обслуживание внутренних инженерных, электрических сетей и теплоснабжение (отопление) квартир, расположенных по адресу: г. Снежинск, ул. Чкаловская, 9, сроком действия с 11.07.2014 по 31.12.2014.

Лица, принявшие от застройщика после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточным актам, самостоятельно выбрали в качестве управляющей компании ООО «Движение», заключив с ней соответствующие договоры. Выбор способа управления указанными многоквартирными домами осуществлялся после заключения договоров управления посредством голосования заключенными договорами.

Муниципальным казенным предприятием «Комитет по управлению имуществом города Снежинска» представлены письменные пояснения (вх. № 87 от 12.01.2015) и на заседании Комиссии указано следующее.

Постановление Администрации № 1499 от 10.10.2013 «О мероприятиях по организации управления многоквартирным домом» исполнено Комитетом путем

заключения договора № 2013 от 22.10.2013 с ОАО «Сервис».

Полномочиями по проведению открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами Комитет не наделен.

Проверка соблюдения процедуры, предшествующей принятию исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления каких-либо постановлений, к компетенции Комитета не отнесена.

В соответствии с Положением «О муниципальном казенном учреждении «Комитет по управлению имуществом города Снежинска», утвержденным Решением Собрания депутатов города Снежинска от 08.09.2011 № 136, Комитет является функциональным органом управления в структуре Администрации города Снежинска.

Переписка Комитета с ОАО «Сервис» за период с 01.01.2012 по настоящее время сводилась к направлению договора № 2013 от 22.10.2013 и дополнительных соглашений к нему.

ОАО «Сервис» представлены документы, письменные пояснения (вх. 99 от 12.01.2015) и на заседании Комиссии указано следующее.

Обществом с Администрацией переписка по вопросу управления многоквартирными домами на территории города Снежинска, в том числе по адресу: г. Снежинск, ул. Бажова, 8, не велась.

Во исполнение Постановления Администрации № 1499 от 10.11.2013 ОАО «Сервис» заключен договор № 2013 от 22.10.2013.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

Администрацией Снежинского городского округа в период с 01.01.2013 по 20.10.2014 выданы, в том числе следующие разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов:

- ru74310000-005013 от 23.08.2013 многоквартирного жилого дома № 3 (1 очередь) с встроенно-пристроенными объектами общественного назначения по адресу: г. Снежинск, мкр. 19, ул. Мира, 21;

- ru74310000-006013 от 25.09.2013 двухэтажного многоквартирного жилого здания по адресу: г. Снежинск, жилой район Поселок Сокол, ул. Бажова, 8;

- ru74310000-004014 от 30.04.2014 многоквартирного жилого здания № 12 по адресу: г. Снежинск, мкр. 19, ул. Чкаловская, 11;

- ru74310000-006014 от 11.07.2014 многоквартирного жилого здания № 11 с пристроенным объектом общественного назначения (1 этап строительства) по адресу: г. Снежинск, мкр. 19, ул. Чкаловская, 9.

Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 05.04.2013 № 38-ФЗ, начало действия редакции – 19.04.2013) 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.

Порядок организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами.

Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом позволяет обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами на территории города Снежинска. Кроме того, реализация указанной нормы способствует развитию конкуренции путем создания условий для выбора управляющей организации, предлагающей наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах. Это также позволяет снизить возможность злоупотреблений со стороны органов власти и организаций – застройщиков по отношению к собственникам помещений в многоквартирных домах, в том числе единоличного определения способа управления и выбора управляющей организации, определение условий договора управления, условий распоряжения общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Действующим законодательством организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами возложены на органы местного самоуправления.

Согласно части 1 статьи 37 Устава муниципального образования «Город Снежинск» Администрация города является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления, наделенным Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Челябинской области.

Комитетом в материалы дела представлены следующие документы:

Решение Собрания депутатов города Снежинска от 08.09.2011 № 136, которым утверждено Положение «О муниципальном казенном учреждении «Комитет по

управлению имуществом города Снежинска» (далее – Положение о Комитете), в соответствии с которым Комитет является некоммерческой организацией, зарегистрированной в качестве юридического лица, и осуществляет, в том числе:

- обеспечение эффективного управления и распоряжения муниципальным имуществом;
- полномочия по владению, пользованию и распоряжению муниципальным имуществом;
- взаимодействие с органами государственного управления, структурными подразделениями Администрации города Снежинска, государственными и муниципальными учреждениями и предприятиями, иными организациями по вопросам, входящим в компетенцию Комитета.

В соответствии с пунктом 2 раздела III Положения о Комитете Комитет обязан принимать в пределах своей компетенции меры по устранению нарушений в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом.

Таким образом, полномочиями по проведению открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами Комитет не наделен.

Согласно письменным пояснениям Администрации структурные подразделения Администрации, на которые возложены функции по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций, в том числе подготовки и утверждения извещения о проведении торгов, конкурсной документации и их размещение на официальном сайте торгов, создание конкурсной комиссии, непосредственное проведения Конкурса, не определены.

Таким образом, организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Снежинского городского округа должна осуществляться Администрацией.

1. Согласно представленным Администрацией документам доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме по адресу: г. Снежинск, жилой район Поселок Сокол, ул. Бажова, 8 (далее – многоквартирный дом по адресу: ул. Бажова, 8) составляет 100%.

Документов, подтверждающих, что Администрацией проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Бажова, 8, не представлено.

Администрацией принято Постановление № 1499 от 10.10.2013, согласно которому принято решение МКУ «Комитет по управлению имуществом города Снежинска» осуществить необходимые мероприятия по заключению договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Снежинск, ул. Бажова, 8, с ОАО «Сервис» с 26.09.2013 по 26.09.2018.

МКУ «Комитет по управлению имуществом города Снежинска» с ОАО «Сервис» заключен договор № 2013 от 22.10.2013 управления многоквартирным домом по

адресу: г. Снежинск, ул. Бажова, 8, сроком действия до 26.09.2016 года.

Согласно части 1 статьи 163 ЖК РФ 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.

При этом частью 2 статьи 163 ЖК РФ установлено, что управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

Способы управления многоквартирным домом определены частью 2 статьи 161 ЖК РФ, к которым в том числе отнесен такой способ управления, как управление управляющей организацией.

К порядку управления многоквартирным домом относятся, в том числе условия проживания граждан, содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии с частью 1 статьи 163 ЖК РФ муниципальное образование наделено полномочиями устанавливать порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования, в том числе в части условий проживания граждан, содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг.

При этом органом местного самоуправления должен быть определен способ управления многоквартирным домом.

Такими образом, установленные частью 1 статьи 163 ЖК РФ полномочия органа местного самоуправления по определению порядка управления многоквартирным домом не исключают обязанности осуществлять управление многоквартирным домом, где доля муниципального образования превышает 50 % в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, на основании договора управления, заключаемого по результатам торгов.

Часть 2 статьи 163 ЖК РФ устанавливает безусловную обязанность органа местного самоуправления по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в котором доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов.

В данном случае доля Снежинского городского округа в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме по адресу: г. Снежинск, ул. Бажова, 8 составляет более 50 %, поскольку муниципальному образованию принадлежит 100% доля собственности в многоквартирном доме.

Таким образом, у Администрации возникла обязанность по проведению конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Снежинск, ул. Бажова, 8 и иной выбор способа управления, в том числе посредством заключения договора управления с конкретной управляющей организации без соблюдения требований части 13 статьи 161 ЖК РФ, на основании правового акта Администрации, ею не мог быть осуществлен.

На основании вышеизложенного, не может быть принято во внимание указание Администрации РФ, что в соответствии с частью 2 статьи 163 ЖК РФ органа местного самоуправления наделен полномочиями по самостоятельному определению способа управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Снежинск, ул. Бажова, 8.

В результате указанных действий Администрации ОАО «Сервис» получило возможность осуществлять деятельность по управлению указанным многоквартирным домом без конкурсных процедур, предусмотренных действующим законодательством.

Действия (бездействие) Администрации по принятию Постановления № 1499 от 10.10.2013, согласно которому принято решение о заключении договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Снежинск, ул. Бажова, 8, с ОАО «Сервис» и на основании которого МКУ «Комитет по управлению имуществом города Снежинска» заключен договор № 2013 от 22.10.2013 без проведения торгов, привели или могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами на территории Снежинского городского округа, в том числе путем создания преимущественных условий ОАО «Сервис», что является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Администрацией выданы разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов:

- ru74310000-005013 от 23.08.2013 многоквартирного жилого дома № 3 (1 очередь) с встроенно-пристроенными объектами общественного назначения по адресу: г. Снежинск, мкр. 19, ул. Мира, 21;

- ru74310000-004014 от 30.04.2014 многоквартирного жилого здания № 12 по адресу: г. Снежинск, мкр. 19, ул. Чкаловская, 11;

- ru74310000-006014 от 11.07.2014 многоквартирного жилого здания № 11 с пристроенным объектом общественного назначения (1 этап строительства) по адресу: г. Снежинск, мкр. 19, ул. Чкаловская, 9.

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ Администрация Снежинского городского округа обязана была:

- в отношении многоквартирного дома по адресу: пр. Мира, 21: до 12.09.2013 разместить извещение о проведении торгов, до 02.10.2013 – провести конкурс;

- в отношении многоквартирного дома по адресу: ул. Чкаловская, 9: до 31.07.2014 разместить извещение о проведении торгов, до 20.08.2014 – провести конкурс;

- в отношении многоквартирного дома по адресу: ул. Чкаловская, 11: до 20.05.2014 разместить извещение о проведении торгов, до 09.06.2014 – провести конкурс.

Из письменных пояснений Администрации следует, что конкурсы по отбору управляющей организации многоквартирными домами по адресу: ул. Мира, 21, ул. Чкаловская, 11, ул. Чкаловская, 9 не проводились, поскольку до истечения срока, предусмотренного частью 13 статьи 161 ЖК РФ, в адрес Администрации поступили письма ООО «Движение» (вх. № 02-08/45 от 07.05.2014, № 02-08/55 от 25.07.2014, № 02-08/61 от 30.08.2014), при этом Администрация документами, подтверждающими выбор и реализацию способа управления указанными многоквартирными домами, не располагает.

В материалы дела Администрацией представлены следующие письма ООО «Движение» в адрес Администрации:

- вх. № 02-08/45 от 07.05.2014, согласно которому общество сообщает, что по состоянию на 07.05.2014 УК ООО «Движение» заключило договоры управления жилищным фондом с физическими и юридическими лицами по адресу: ул. Чкаловская, 11, с более 80 % собственников жилых помещений в указанном доме;

- вх. № 02-08/55 от 25.07.2014, согласно которому общество сообщает, что по состоянию на 25.07.2014 УК ООО «Движение» заключило договоры управления жилищным фондом с физическими и юридическими лицами по адресу: ул. Чкаловская, 9, с более 80 % собственников жилых помещений в указанном доме;

- вх. № 02-08/61 от 30.08.2014, согласно которому общество сообщает, что по состоянию на 30.08.2013 УК ООО «Движение» заключило договоры управления жилищным фондом с физическими и юридическими лицами по адресу: ул. Мира, 21, с более 80 % собственников жилых помещений в указанном доме.

Указанные письма не содержат документов (ссылки на документы), подтверждающие выбор и реализацию собственниками жилых помещений способа управления многоквартирными домами по адресам: г. Снежинск, пр. Мира, 21, ул. Чкаловская, 9, ул. Чкаловская, 11, в том числе протоколы общих собраний собственников помещений, договоры управления многоквартирным домом. Они также не содержат входящего номера Администрации.

На основании вышеизложенного не могут быть приняты во внимание доводы Администрации о том, что правовым основанием непроведения конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Снежинск, пр. Мира, 21, ул. Чкаловская, 9, ул. Чкаловская, 11 являются письма ООО «Движение» (вх. № 02-08/45 от 07.05.2014, № 02-08/55 от 25.07.2014, № 02-08/61 от 30.08.2014), поскольку они не содержат ссылку на документы, иную информацию, подтверждающую выбор и реализацию собственниками жилых помещений способа управления многоквартирными домами до истечения срока, установленного частью 13 статьи 161 ЖК РФ, в течение которого орган местного самоуправления обязан разместить извещение и провести открытый конкурс по отбору управляющей организации.

В качестве документов, подтверждающих выбор и реализацию собственниками помещений в многоквартирных домах ООО «Движение» представлены:

- договоры управления многоквартирным домом по адресу: г. Снежинск, пр. Мира, 21, заключенные в период с 28.08.2013 по 28.09.2014, Протокол от 11 сентября 2013 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 21 по пр. Мира (далее – Протокол от 11.09.2013);

- договоры управления многоквартирным домом по адресу: г. Снежинск, ул. Чкаловская, 11, заключенные в период с 03.05.2014 по 02.12.2014, Протокол от 22 июля 2014 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 11 по ул. Чкаловская (далее – Протокол от 22.07.2014);

- договоры управления многоквартирным домом по адресу: г. Снежинск, ул. Чкаловская, 9, заключенные в период с 21.07.2014 по 15.12.2014, Протокол от 05 сентября 2014 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 9 по ул. Чкаловская (далее – Протокол от 05.09.2014).

В договорах управления указано, что они заключены в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Однако, документов, подтверждающих проведение общих собраний собственников помещений в указанных многоквартирных домах и принятие решения о выборе способа управления до заключения договоров управления, не представлено. Таким образом, указание в договоре управления на то, что они заключены на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не подтверждено документально.

Представленные ООО «Движение» Протоколы от 11.09.2013 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: пр. Мира, 21, от 22.07.2014 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Чкаловская, 9, от 05.09.2014 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Чкаловская, 9 содержат следующие сведения:

«Повестка собрания:

- 1) Выбор формы проведения общего собрания собственников жилья.
- 2) Выбор способа управления многоквартирным домом.
- 3) Выбор управляющей организации ООО «Движение».

Решили:

- 1) Выбрать форму проведения общего собрания собственников жилья в виде очного голосования.
- 2) Выбрать способ управления многоквартирным домом – управляющая организация.
- 3) При выборе управляющей организации способом подсчета голосов считать количество участвующих в голосовании квартир.

Приложение к протоколу – протокол подсчета площадей квартир собственников помещений в многоквартирном доме».

Таким образом, Протоколы от 11.09.2013, от 22.07.2014, от 05.09.2014 не содержат сведений о том, что ООО «Движение» выбрано в качестве управляющей организации соответствующими многоквартирными домами.

Указание в повестке общего собрания собственников жилья (пункт 3) на выбор в качестве управляющей организации ООО «Движение» не может свидетельствовать, что именно данная организация определена (выбрана) собственниками в качестве управляющей организации по управлению Многоквартирными домами. В резолютивной части протоколов также не содержится сведений, что ООО «Движение» определено в качестве управляющей организации указанных домов.

Согласно пункту 3 Правил конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о

градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрено, что орган местного самоуправления в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок проводит конкурс в случае если, собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято и принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы 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.

Таким образом, заключению договора управления предшествует проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме решения о способе управления и условиях заключения договоров управления.

На основании вышеизложенного, не может быть принято во внимание указание Администрации на то, что перечень случаев непроведения органом местного самоуправления является открытым, и не содержит запрета на иные формы прямого выражения воли собственников помещений в многоквартирных домах при выборе и реализации способа управления.

Указание представителя ООО «Движение» на то, что лица, принявшие после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию помещения в данном доме от застройщика (по передаточным актам), самостоятельно выбрали в качестве управляющей компании ООО «Движение», заключив с ней соответствующие договоры, а выбор способа управления указанными многоквартирными домами осуществлялся после заключения договоров управления, не может быть принят во внимание, поскольку не соответствует действующему законодательству.

Таким образом, Администрация до 30.08.2014 не располагала сведениями о выборе и реализации способа управления многоквартирным домом по адресу: ул. Мира, 21 и по состоянию на 12.09.2013 у нее возникла обязанность по организации и проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом. По состоянию с 22.07.2014 не осуществлен выбор и реализация способа управления многоквартирным домом по адресу: ул. Чкаловская, 11 в соответствии с требованиями действующего законодательства,

то есть на 20.05.2014 у Администрации возникла обязанность по организации и проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом. На 05.09.2014 отсутствовали выбор и реализация способа управления многоквартирным домом по адресу: ул. Чкаловская, 9 в соответствии с требованиями действующего законодательства и по состоянию на 31.07.2014 у Администрации возникла обязанность по организации и проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом.

Однако Администрация в установленные частью 13 статьи 161 ЖК РФ сроки мер по организации и проведению конкурсов по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами не принимала. Бездействие Администрации по принятию мер по организации и проведению конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: пр. Мира, 21, ул. Чкаловская, 9, ул. Чкаловская, 11 привело к передаче в управление данными многоквартирными домами одной управляющей организации – ООО «Движение».

ООО «Движение» представлены договоры управления многоквартирными домами по адресам: пр. Мира, 19, пр. Мира, 21, ул. Чкаловская, 9, ул. Чкаловская, 11, из которых следует, что на момент возникновения у Администрации обязанности по размещению на официальном сайте торгов извещения о проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации, ООО «Движение» были заключены договоры управления с собственниками:

- 32 квартир (помещений) в многоквартирном доме по адресу: пр. Мира, 21 (без учета договоров, в которых отсутствуют сведения о дате заключения) из 70 квартир в общем количестве квартир (помещений) в многоквартирном доме;

- 2 квартир (помещений) в многоквартирном доме по адресу: ул. Чкаловская, 9 (без учета договоров, в которых отсутствуют сведения о дате заключения) из 70 квартир в общем количестве квартир (помещений) в многоквартирном доме;

- 13 квартир (помещений) в многоквартирном доме по адресу: ул. Чкаловская, 11 (без учета договоров, в которых отсутствуют сведения о дате заключения) из 110 квартир в общем количестве квартир (помещений) в многоквартирном доме; то есть договоры управления указанными многоквартирными домами заключены при отсутствии решения более 50 % собственников помещений в многоквартирных домах.

Бездействие Администрации по непроведению в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: пр. Мира, 19, пр. Мира, 21, ул. Чкаловская, 9, ул. Чкаловская, 11 привело (могло привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами, в том числе путем доступа к информации в приоритетном порядке, и созданию преимущественных условий осуществления деятельности ООО «Движение», которое получило возможность осуществлять деятельность по управлению данными многоквартирными домами ввиду заключения обществом договоров управления без конкурсных процедур, предусмотренных действующим законодательством, что является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Поскольку собственниками помещений в многоквартирных домах по адресам: пр. Мира, 19, пр. Мира, 21, ул. Чкаловская, 9, ул. Чкаловская, 11 договоры управления заключены, Комиссия считает возможным предписание Администрации не выдавать.

В отношении многоквартирного дома по адресу: ул. Бажова, 8, МКУ «Комитет по управлению имуществом города Снежинска» с ОАО «Сервис» заключен договор № 2013 от 22.10.2013 управления многоквартирным домом сроком действия до 26.09.2016 года, считает необходимым выдать Администрации предписание об отмене Постановления Администрации № 1499 от 10.10.2013.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции оснований для прекращения рассмотрения дела в отношении Администрации Снежинского городского округа по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) Администрации Снежинского городского округа по:

- принятию Постановления № 1499 от 10.10.2013 о заключении договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Снежинск, ул. Бажова, 8, с ОАО «Сервис» без проведения торгов,

- непроведению в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами многоквартирными домами по адресам: пр. Мира, 19, пр. Мира, 21, ул. Чкаловская, 9, ул. Чкаловская, 11.

2. Выдать Администрации Снежинского городского округа предписание об отмене Постановления № 1499 от 10.10.2013.

3. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд. Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена

административная ответственность.

(351) 265-93-79

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 74-07/14

«09» апреля 2015 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя «< - заместителя руководителя Челябинского УФАС
Комиссии: >» - России;

Членов «< - начальника отдела контроля торгов и органов власти
Комиссии: >» - Челябинского УФАС России;

«< - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля
>». - торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), на основании своего решения «10» марта 2015 года по делу № 74-07/14 о нарушении Администрацией Снежинского городского округа части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Снежинского городского округа в срок до 30 апреля 2015 года прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции путем принятия мер по отмене акта, нарушающего антимонопольное законодательство, а именно Постановления Администрации Снежинского городского округа № 1499 от 10.10.2013.

2. Администрации Снежинского городского округа в качестве доказательств исполнения настоящего предписания представить в Челябинское УФАС России в срок до 15 мая 2015 года надлежаще заверенные копии акта о принятии решения об отмене Постановления Администрации Снежинского городского округа № 1499 от 10.10.2013.

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.