

Резолютивная часть решения оглашена «09» июня 2015 года
В полном объеме решение изготовлено «25» июня 2015 года
г. Челябинск, пр. Ленина, д. 59

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

Председатель

Комиссии: <...> - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: <...> - главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России, рассмотрев дело по признакам нарушения Администрацией Бакальского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области (456900, ул. Ленина, д. 13, г. Бакал, Саткинский район, Челябинская область; далее – Администрация Поселения) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 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 общества с ограниченной ответственностью «Центральное» (далее – ООО «Центральное», Общество) на неправомерные действия Администрации Поселения, выразившиеся в непроведении конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в городе Бакал Челябинской области по адресам: улица Кирова, дом 7; улица Кирова, дом 9; улица 50 лет ВЛКСМ, дом 10 (далее – Многоквартирные дома), что создает Обществу необоснованные препятствия в осуществлении деятельности на рынке обслуживания многоквартирных домов.

В своем заявлении (вх. № 942 от 23.01.2015) Общество указывает, что 17.11.2014 Многоквартирные дома введены в эксплуатацию. В силу части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) у Администрации Поселения возникла обязанность провести конкурсы по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами. Однако указанные конкурсы не проведены. Управление Многоквартирными домами осуществляет общество с ограниченной ответственностью «Центр Плюс» (далее – ООО «Центр Плюс»). На основании изложенного Общество полагает, что его права нарушены ввиду ограничения доступа к возможности осуществления предпринимательской деятельности.

Администрацией Поселения представлены письменные пояснения (исх. № 449 от 10.03.2015, исх. № 1000 от 27.05.2015), которыми сообщается следующее.

Постановлениями Администрации Поселения от 12.12.2006 № 260, от 29.12.2011 № 174, от 29.12.2011 № 176 утвержден перечень аварийных домов, которые подлежат сносу. Соглашением от 11.10.2011 № 256 между Саткинским муниципальным районом Челябинской области и Бакальским городским поселением Челябинской области полномочия по строительству домов, переселению граждан из аварийного жилищного фонда переданы Управлению строительства и архитектуры Администрации Саткинского муниципального района Челябинской области.

18.11.2014 Администрацией Саткинского муниципального района Челябинской области (далее – Администрация Района) выданы разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирных домов.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права субъектом права собственности на квартиры в Многоквартирных домах является муниципальное образование «Саткинский муниципальный район Челябинской области». В настоящее время проводится процедура передачи указанных объектов недвижимости в собственность муниципального образования «Бакальское городское поселение Челябинской области».

Решениями Собрания депутатов Саткинского муниципального района Челябинской области от 24.12.2014 № 645/69, от 31.12.2014 № 654/70 утверждены перечни имущества, передаваемого из собственности Саткинского муниципального района Челябинской области в собственность Бакальского сельского поселения Челябинской области. Согласно решениям Совета депутатов Бакальского городского поселения Челябинской области от 24.12.2014 № 22, от 05.02.2015 № 26 в Законодательное Собрание Челябинской области направлен проект Закона Челябинской области «О внесении изменений в приложение к Закону Челябинской области от 25.01.2011 № 57-ЗО «О разграничении имущества между Саткинским муниципальным районом и Бакальским городским поселением» для рассмотрения.

21.11.2014 между компанией-застройщиком – закрытым акционерным обществом «НИКС» (далее – ЗАО «НИКС») и управляющей организацией ООО «Центр Плюс» заключен договор на управление Многоквартирными домами. Данный договор заключен на один год. Обязанность по проведению конкурса по отбору управляющей организации, по мнению Администрации Поселения, возникнет у органа местного самоуправления после окончания срока действия указанного договора при условии, что собственники помещений в Многоквартирных домах не выберут способ управления Многоквартирными домами.

Кроме того, Администрация Поселения указывает, что в настоящее время на общем собрании собственников помещений в Многоквартирных домах путем очного голосования принято решение о способе управления Многоквартирными домами управляющей компанией ООО «Центр Плюс», ввиду чего Администрация Поселения считает нецелесообразным проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами.

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

11.10.2011 между муниципальным образованием «Саткинский муниципальный район» и муниципальным образованием «Бакальское городское поселение» заключено Соглашение № 256 о передаче осуществления части полномочий (далее – Соглашение). Согласно пункту 2 раздела 1 данного Соглашения Администрация Поселения передала, а Администрация Района приняла, в том числе, следующие полномочия Администрации Поселения:

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории Поселения;
- организация строительства муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;
- осуществление размещения заказов на поставки товаров, работ и услуг для муниципальных нужд.

Срок действия Соглашения установлен сторонами с 01.01.2012 по 31.12.2014.

В рамках реализации принятых полномочий муниципальное образование «Саткинский муниципальный район» заключило с ЗАО «НИКС» муниципальные контракты №№ 2014.128317/11, 2014.127068/10, 2014.128329/12 от 09.06.2014 на приобретение в муниципальную собственность квартир путем участия муниципального образования «Саткинский муниципальный район» в долевом строительстве Многоквартирных домов (далее – Контракты).

Согласно Контрактам муниципальное образование «Саткинский муниципальный район» по завершении строительства Многоквартирных домов приобретает в собственность квартиры, расположенные в Многоквартирных домах согласно установленному Контрактами перечню.

18.11.2014 Администрацией Района выданы Разрешения на ввод Многоквартирных домов в эксплуатацию №№ ru74521000-111, ru74521000-112, ru74521000-113.

21.11.2014 между застройщиком Многоквартирных домов (ООО «НИКС») и ООО «Центр Плюс» заключены договоры управления Многоквартирными домами №№ 2014/1, 2014/2, 2014/3. Указанные договоры заключены на основании частей 13, 14 статьи 161 ЖК РФ (пункт 1.1 договоров).

Согласно договорам управления Многоквартирными домами от 21.11.2014 №№ 2014/1, 2014/2, 2014/3, данные договоры действуют с даты выдачи разрешений на ввод Многоквартирных домов в эксплуатацию и до подведения итогов открытого конкурса по отбору управляющей компании органом местного самоуправления либо выбора собственниками жилых помещений способа управления Многоквартирными домами.

21.12.2014 составлены протоколы общих собраний собственников помещений, расположенных в Многоквартирных домах, согласно которым ООО «Центр Плюс» определено в качестве управляющей организации.

24.12.2014 Собранием депутатов Саткинского муниципального района Челябинской области принято Решение № 645/69, которым утвержден перечень имущества, передаваемого из собственности Саткинского муниципального района в собственность Бакальского городского поселения.

Советом депутатов Бакальского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области приняты Решения от 24.12.2014 № 22, от 31.12.2014 № 23, от 05.02.2015 № 26, которыми согласованы перечни имущества, принимаемого из собственности Саткинского муниципального района в собственность Муниципального образования «Бакальское городское поселение», в том числе помещений в Многоквартирных домах. Кроме того принято решение направить проект Закона «О внесении изменений в приложение к Закону Челябинской области от 25.01.2011 № 57-ЗО «О разграничении имущества между Саткинским муниципальным районом и Бакальским городским поселением» в Законодательное Собрание Челябинской области для рассмотрения.

Постановлением Законодательного Собрания Челябинской области от 12.03.2015 № 2532 принят Закон Челябинской области «О внесении изменений в приложение к Закону Челябинской области «О разграничении имущества между Саткинским муниципальным районом и Бакальским городским поселением» № 136-ЗО, в соответствии с которым право собственности на имущество, в том числе на помещения в Многоквартирных домах, возникает у Бакальского сельского поселения Челябинской области с 15.04.2015.

21.04.2015 муниципальное имущество, в том числе помещения в Многоквартирных домах, переданы Администрацией Района из казны Саткинского муниципального района Челябинской области в казну Бакальского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области.

Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ (в редакции от 21.07.2014) 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 статьи 161 ЖК РФ 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 (далее – ГК РФ).

Частью 14 статьи 161 ЖК РФ установлено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, 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.

В соответствии с частью 1.1 статьи 162 ЖК РФ в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 ЖК РФ, с каждым 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, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

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

Согласно пункту 39 Порядка, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

По смыслу Решения Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 основанием для отказа от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом может являться только совокупность двух условий: решение о способе управления многоквартирным домом принято, такое решение реализовано. Если решение о способе управления многоквартирным домом принято, но не реализовано, у органа местного самоуправления отсутствуют основания для отказа от проведения конкурса.

Решение о выборе способа управления многоквартирным домом считается не реализованным в случае незаключения договора с управляющей организацией собственниками помещений в данном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме или не заключения договора управления всеми собственниками помещений многоквартирного дома.

При принятии решения о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом орган местного самоуправления должен убедиться в том, что собственники помещений многоквартирного дома, выставленного на открытый конкурс, не выполнили условия, предписанные частью 2 статьи 161 ЖК РФ, и не реализовали выбранный способ управления.

Из указанных положений следует, что единственным основанием для непроведения органом местного самоуправления конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом является принятие большинством собственников помещений в многоквартирном доме решения о способе управления домом и реализация данного решения. При этом застройщик дома не может выбрать и реализовать решение о способе управления многоквартирным домом.

Пунктом 6 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон ОМСУ) обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством отнесено к вопросам местного значения городского поселения. Органы местного самоуправления муниципальных районов указанными полномочиями в соответствии с Законом ОМСУ не наделены.

Соглашение не содержит положений, позволяющих прийти к выводу о передаче полномочий по проведению конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами от Администрации Поселения к Администрации Района (ее структурным подразделениям).

По запросу Челябинского УФАС России Администрацией Поселения документы, подтверждающие проведение указанных конкурсов, либо о выборе и реализации собственниками помещений способа управления Многоквартирными домами, не представлены.

Согласно пояснениям Администрации Поселения конкурсы не проводились.

Многоквартирные дома расположены на территории Бакальского городского поселения, ввиду чего проведение конкурсов по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами является обязанностью органов местного самоуправления соответствующего муниципального образования (Администрации Поселения).

Согласно приложению к Закону Челябинской области «О внесении изменений в приложение к Закону Челябинской области «О разграничении имущества между Саткинским муниципальным районом и Бакальским городским поселением» право собственности Саткинского муниципального района зарегистрировано:

08.12.2014 и 09.12.2014 – на помещения, находящиеся в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Челябинская обл., г. Бакал, ул. Кирова, д. 7;

11.12.2014 – на помещения, находящиеся в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Челябинская обл., г. Бакал, ул. Кирова, д. 9;

12.12.2014 – на помещения, находящиеся в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Челябинская обл., г. Бакал, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 10,

то есть по истечении 20 дней с момента ввода Многоквартирных домов в эксплуатацию.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Пунктом 2 статьи 223 ГК РФ установлено, что в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Таким образом, с 18.11.2014 обязанность по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами возникла у Администрации Поселения.

Представленные Администрацией Поселения протоколы общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах №№ 1, 2, 3 от 21.12.2014 не могут свидетельствовать об отсутствии у Администрации Поселения обязанности по проведению конкурсов, поскольку:

- протоколы общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах составлены 21.12.2014, то есть по истечении 20 дней со дня ввода Многоквартирных домов в эксплуатацию;

- согласно приложению к Закону Челябинской области от 12.03.2015 № 136-ЗО «О внесении изменений в приложение к Закону Челябинской области «О разграничении имущества между Саткинским муниципальным районом и Бакальским городским поселением» помещения в Многоквартирных домах на момент составления протоколов находились в собственности муниципального образования «Саткинский муниципальный район Челябинской области», ввиду чего лица, указанные в протоколах общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах, собственниками помещений не являются, представленные Администрацией Поселения предварительные договоры мены не могут являться подтверждением права собственности указанных в протоколах лиц на помещения в Многоквартирных домах;

- лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами получена ООО «Центр Плюс» только 16.04.2015, то есть на момент составления протоколов отсутствовали правовые основания для заключения договора управления Многоквартирными домами с ООО «Центр Плюс».

Договоры управления многоквартирным домом, представленные в материалы настоящего дела ООО «Центр Плюс», также не свидетельствуют о реализации собственниками помещений в Многоквартирных домах решения о способе управления Многоквартирными домами.

Таким образом, бездействие Администрации Поселения, выразившееся в непроведении конкурсов по выбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами, могло привести к созданию необоснованных преимуществ отдельному хозяйствующему субъекту (ООО «Центр плюс») в осуществлении предпринимательской деятельности, препятствий в доступе на рынок иным хозяйствующим субъектам, недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами, что является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции. Поскольку документы, подтверждающие принятие собственниками помещений в Многоквартирных домах решений о выборе способа управления Многоквартирными домами и их реализации, в Челябинское УФАС России не представлены, конкурсы по отбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами не проведены, Комиссия Челябинского УФАС России считает необходимым выдать Администрации Поселения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем принятия решения о проведении открытого конкурса (открытых конкурсов) по отбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами и их проведения.

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 Поселения 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 бездействие Администрации Бакальского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области, выразившееся в непроведении конкурсов по отбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами, что могло привести к созданию необоснованных преимуществ отдельному хозяйствующему субъекту (ООО «Центр плюс») в осуществлении предпринимательской деятельности, препятствий в доступе на рынок иным хозяйствующим субъектам, недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами.
2. Выдать Администрации Бакальского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем принятия решения о проведении открытого конкурса (открытых конкурсов) по отбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами и их проведения.
3. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.
4. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 47-07/15 о прекращении нарушения
антимонопольного законодательства

«25» июня 2015 года

г. Челябинск, пр. Ленина, д. 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель

Комиссии: <...>

- заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: <...> - главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - ведущий специалист-эксперт 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 от 25 июня 2015 года по делу № 47-07/15 о нарушении Администрацией Бакальского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области (456900, ул. Ленина, д. 13, г. Бакал, Саткинский район, Челябинская область; далее – Администрация) части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно:

1.1. в срок до 24 июля 2015 года принять решение о проведении открытого конкурса (открытых конкурсов) по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными в городе Бакал Челябинской области по адресам: улица Кирова, дом 7; улица Кирова, дом 9; улица 50 лет ВЛКСМ, дом 10 (далее – торги), и разместить извещение (извещения) о проведении торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (далее – официальный сайт) в соответствии с требованиями Правил проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила);

1.2. в сроки, установленные Правилами, провести торги.

2. Администрации в доказательство исполнения настоящего предписания представить в Челябинское УФАС России в срок до 31 июля 2015 года надлежащим образом заверенные копии решения о проведении торгов, информационного сообщения (информационных сообщений) о проведении торгов, размещенного (размещенных) на официальном сайте, а также в течение 5 рабочих дней после подведения итогов торгов представить надлежащим образом заверенные копии протоколов, составленных по результатам проведения торгов.

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.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 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.