



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ-ЧУВАШИИ**

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Чебоксары
22 апреля 2014 года

Дело № А79-4149/2013

Резолютивная часть решения оглашена 07 апреля 2014 года.

Арбитражный суд в составе судьи Щетинкина А.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ловягиной Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании суда дело по заявлению Администрации города Чебоксары Чувашской Республики к Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии о признании недействительным и отмене решения от 30.04.2013 по делу 17/05-АМЗ-2013, третьи лица - МБУ «Управление жилищным фондом города Чебоксары», Управление ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации города Чебоксары, ООО «Волгастройдевелопмент», ООО «УК «Финская долина», Государственная жилищная инспекция Чувашской Республики при участии: от Чувашского УФАС России – Чагиной Г.В. (дов. от 07.04.2014), от Управления ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации города Чебоксары – Васильевой А.С. (дов. от 14.02.2014), от Государственной жилищной инспекции ЧР – Виноградовой Е.Е. (дов. от 27.01.2014); установил:

Администрация города Чебоксары Чувашской Республики (далее – администрация) обратилась в арбитражный суд с заявлением к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии (далее – УФАС по ЧР) о признании недействительным и отмене решения от 30.04.2013 по делу 17/05-АМЗ-2013.

Заявление мотивировано тем, что 30.04.2013 комиссией Чувашского УФАС России по результатам рассмотрения принято решение о признании бездействия администрации города Чебоксары, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в

эксплуатацию многоквартирным домом №19 корпус 1 по ул. Чернышевского г.Чебоксары, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заявитель указывает, что распоряжением Администрации города Чебоксары №3241-р от 15.10.2012 утверждены акт приемки и разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта «Торцевая 9-этажная блок-секция (квартиры с №1 по №45) по адресу ул. Чернышевского, д. 19, корпус 1».

18 июля 2012 года на общем собрании собственников помещений (участников долевого строительства) многоквартирного жилого дома принято решение о выборе способа управления - управление управляющей компанией ООО «УК «Финская долина».

Таким образом, у Администрации не имелось оснований производить какие-либо действия по объявлению и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации. Способ управления данным многоквартирным жилым домом выбран и реализован.

Администрация города Чебоксары считает данное решение незаконным и подлежащим отмене, поскольку антимонопольный орган не доказал, что действия (бездействия) привели или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а также факт самого наличия бездействия органа местного самоуправления. Чувашский УФАС России по сути рассмотрело жилищный спор по управлению многоквартирным домом, что не связано с законодательством о защите конкуренции, тем самым вышел за рамки своих полномочий.

Представитель Чувашского УФАС России в судебном заседании просил отказать в удовлетворении заявленных требований по доводам, изложенным в отзыве, также пояснив, что каких-либо документов, свидетельствующих об объявлении администрацией города Чебоксары в десятидневный срок, после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, конкурса по отбору управляющей организации для этого дома, о заключении договора управления домом с победителем конкурса, администрацией города Чебоксары представлено не было. Таким образом, считает, что администрация города Чебоксары не выполнила требование, установленное частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Представитель Управления ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации города Чебоксары поддержал доводы заявителя, считает оспариваемое решение незаконным.

Представитель Государственной жилищной инспекции Чувашской Республики просил удовлетворить заявление Администрации.

В основании статей 123, 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие представителей Администрации города Чебоксары, МБУ «Управление жилищным фондом города Чебоксары», ООО «Волгастройдевелопмент», ООО «УК «Финская долина», надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания.

Выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, суд установил следующее.

Приказом Чувашского УФАС России от 04.02.2013 № 37 возбуждено дело и создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного

законодательства № 17/05-АМЗ-2013 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) в отношении администрации города Чебоксары.

По результатам рассмотрения материалов дела о нарушении антимонопольного законодательства Комиссия Чувашского УФАС пришла к выводу о бездействии администрации города Чебоксары, в связи с неисполнением публично-правовой обязанности по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для вновь введенного дома, предусмотренной частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, которое исключило правомерное соперничество на рынке управления многоквартирными домами г.Чебоксары.

30 апреля 2013 года Чувашским УФАС России вынесено решение о признании бездействия администрации города Чебоксары нарушающим часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в связи с непроведением открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Чебоксары, ул. Чернышевского, д. 19, корп. 1, обязанность проведения которого установлена частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Не согласившись с данными решением и предписанием Чувашского УФАС России, администрация обратилось в суд с настоящим заявлением.

В соответствии с частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, для признания решения государственного органа незаконным суд должен установить наличие совокупности двух условий: несоответствие решения государственного органа закону или иному нормативному правовому акту; нарушение решением государственного органа прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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.

Как разъяснено в пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного

законодательства», при рассмотрении дел о признании недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия) по заявлениям антимонопольного органа, поданным в связи с нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, арбитражные суды должны учитывать следующее: если антимонопольным органом доказано, что акты, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции установлено, что конкуренция – соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

При этом под товарным рынком понимается сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменён другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за её пределами (пункт 4 статьи 7 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (часть 9 статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Чувашское УФАС России признало бездействие Администрации, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, обязанность проведения которого установлена частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, нарушающим часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса (в редакции, действовавшей на момент ввода в эксплуатацию жилого дома) в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4

настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Порядок проведения торгов в форме конкурса по выбору управляющей организации установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденный постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (в редакции, действовавшей на момент проведения общего собрания) (далее – Правила № 75).

В соответствии с пунктом 2 Правил № 75 под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Согласно пункту 4 Правил № 75 конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Как следует из материалов дела, распоряжением администрации города Чебоксары от 15.10.2012 № 3241-р утверждены акт приема и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, в соответствии с которым ООО «Волгастройдевелопмент» разрешено ввести в эксплуатацию построенный объект капитального строительства - торцевую 9-этажную блок-секция (квартиры с № 1 по № 45), расположенную по адресу: г. Чебоксары, ул. Чернышевского, д. 19, корпус 1.

18 июля 2012 года проведено общее собрание участников долевого строительства многоквартирного дома, оформленного протоколом.

Из данного протокола следует, что на собрании присутствовало только ООО «Мастер-В», обладающее 71,09% голосов от общего числа голосов, принявшее решение об управлении многоквартирным домом управляющей компанией ООО «УК «Финская долина».

15 октября 2012 года ООО «Волгастройдевелопмент» заключило договор управления многоквартирным домом с ООО «УК «Финская долина».

Согласно свидетельствам о государственной регистрации (л.д. 59-80) право собственности на жилые помещения принадлежат физическим лицам, не ООО «Мастер-В».

Статьей 18 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящим Кодексом.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и настоящим Федеральным законом (часть 1). Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (часть 2).

Суд приходит к выводу, что Администрация в сроки, установленные жилищным законодательством, конкурс не провела, управление указанным домом осуществлялось ООО «УК «Финская долина» привлеченной к управлению многоквартирным домом без конкурсного отбора. Выбор собственниками помещений способа управления многоквартирным домом не проводился.

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 (часть 1 статья 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Учитывая вышеперечисленные нормы права, суд приходит к выводу, что основной целью проведения конкурса по выбору управляющей организации является соблюдение прав собственников жилых помещений на благоприятные и безопасные условия проживания граждан. Данные условия должны быть

обеспечены путем проведения конкурса, так как по результатам его проведения может быть определена управляющая компания, предложившая лучшие условия оказания услуг.

Между тем, в случае выбора способа управления собственниками помещений самостоятельно у органа местного самоуправления отсутствует обязанность по проведению конкурса и права собственников не будут нарушены.

Таким образом, в каждом конкретном случае необходимо устанавливать обстоятельства нарушения прав собственников помещений в многоквартирном доме при применении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции. Формальное нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации не образует нарушение Закона о защите конкуренции.

В материалах дела представлен протокол общего собрания собственников помещений (участников долевого строительства) многоквартирного жилого дома № 19 корпус 1 по ул. Чернышевского от 18.07.2012 (л.д. 52). В соответствии с данным протоколом собранием избрана управляющая компания ООО «УК «Финская Долина». Из текста протокола следует, что на собрании присутствовал только представитель ООО «Мастер-В», доказательства участия граждан-участников долевого строительства суду не представлены.

В данном собрании не принимали участие собственники помещений в многоквартирном доме, так как акт приемки и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию утверждены 15.10.2012, в связи с чем, право собственности не могло быть зарегистрировано на момент проведения собрания.

В рассматриваемом случае нарушены права собственников жилых помещений, так как при выборе способа управления не участвовали граждане-собственники помещений в жилом доме, право которых зарегистрировано после сдачи дома в эксплуатацию (л.д. 59-88).

Таким образом, непроведение открытого конкурса в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, влияет на конкуренцию, поскольку только при публичном объявлении конкурса могут быть выявлены контрагенты, предлагающие наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также хозяйствующих субъектов, действующих на рынке управления многоквартирными домами.

На основании изложенного суд считает обоснованным вывод антимонопольного органа о нарушении Администрацией г. Чебоксары части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в непроведении обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Чебоксары, ул. Чернышевского, д. 19, корпус 1, что ограничило доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению домом путём участия в публичных процедурах и привело к ограничению конкуренции на товарном рынке по оказанию соответствующих услуг.

Довод заявителем о том, что обязанность по проведению открытого конкурса по выбору управляющей компании возложена на Управление ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации г. Чебоксары, судом не принимается, так как указанное учреждение не является непосредственно органом местного самоуправления.

На основании изложенного заявление Администрации г. Чебоксары не подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 167 – 170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Администрации города Чебоксары Чувашской Республики отказать в удовлетворении заявления.

Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Чувашской Республики в течение месяца с момента его принятия.

Судья

А.В. Щетинкин