# Р Е Ш Е Н И Е

## по делу №22 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена "01" октября 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено "13" октября 2014 г.

Комиссия Управления ФАС России по Мурманской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе: председателя комиссии: руководителя Управления Чечениной С.А., членов комиссии: начальника отдела контроля органов власти Полищук М.С., специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Мурманского УФАС Трофимовой А.О., рассмотрев дело №22 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района (адрес: 184592, Мурманская область, Кольский район, с.п.Тулома, ул. Ручьевая, д.6; ИНН: 5106800567) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии представителя Администрации сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области по доверенности от 30.09.2014 г. – директора МБУ «СУЗ с.п.Тулома» <...>,

## УСТАНОВИЛА:

Управление ФАС по Мурманской области в рамках работы межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов соблюдения антимонопольного и корпоративного законодательства муниципальными предприятиями жилищно-коммунального хозяйства на территории Мурманской области, созданной Правительством Мурманской области на основании пункта 3 Перечня поручений Президента Российской Федерации от 31.05.2013 г. № Пр-1479, провело анализ материалов, представленных Министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Мурманской области, а также документов, дополнительно запрошенных Управлением у органов местного самоуправления Мурманской области. По результатам выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, которые заключаются в следующем.

Согласно информации, представленной Администрацией сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области, по состоянию на 01.05.2014 г. доля муниципальной собственности более 50% составила в многоквартирных домах, расположенных по адресам:

1) ж.д.ст.Нял, д.1 – доля 88% муниципальной собственности;

2) ж.д.ст. Пяйве:

- д.2 – доля 100% муниципальной собственности;

- д.4 – доля 100% муниципальной собственности;

- д.25 – доля 100% муниципальной собственности;

- д.30 – доля 63% муниципальной собственности.

В соответствии с частью 2 статьи 163 раздел VIII Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 №123-ФЗ), 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, заключённого с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 Кодекса. Порядок проведения данного конкурса по выбору управляющей организации регламентируется постановления Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Порядок проведения конкурсов).

В силу норм жилищного законодательства и Порядка проведения конкурса, обязанность по проведению конкурса возложена на орган местного самоуправления. Администрация сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области является органом местного самоуправления, уполномоченным на принятие решения о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами и на формирование состава конкурсной комиссии, в силу Жилищного Кодекса Российской Федерации и Постановления Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно пункту 3 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения городского округа относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Порядок проведения конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее – Правила N 75).

Данный нормативный правовой акт определяет процедуру проведения конкурса и не предоставляет организатору такого конкурса права применять отличный порядок.

В соответствии с пунктом 4 Правил N 75 принципами проведения конкурса являются: создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц

независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестная конкуренция; эффективное использование 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; доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, Администрация сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области обязана провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в установленном Порядке, в случае если доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более пятидесяти процентов.

Согласно документов, представленных на рассмотрение дела № 22, Администрация с.п.Тулома Кольского района Мурманской области в ноябре 2010 года провела конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на жд. ст. Нял и ст.Пяйве. Конкурс признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок на участие. Руководствуясь пунктом 8 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, Администрация с.п.Тулома Кольского района 19 января 2011 года заключила договора управления всеми многоквартирными домами, расположенными на ж.д.ст.Нял и ж.д.ст.Пяйве, с Муниципальным учреждением «Служба единого заказчика муниципального образования сельское поселение Тулома».

Пунктом 7.1. Договоров управления многоквартирными домами, заключённых 19.01.2011г. Администрацией с.п.Тулома Кольского района с МУ «СЕЗ МО с.п.Тулома», закреплено, что договора заключены на срок 1 год и действуют с 19.01.2011 г.

Дополнительными соглашениями от 10.01.2012 г. в пункты 8.3. рассматриваемых договоров управления многоквартирными домами внесены изменения, согласно которым «если по результатам открытого конкурса управляющая организация не выбрана, а собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран ни один из способов управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, срок действия договора управления продлевается до выбора управляющей организации по результатам открытого конкурса или до выбора способа управления общим собранием собственниками жилых помещений многоквартирного дома».

Договор управления многоквартирным домом № 30 на ж.д.ст.Пяйве заключён 01.06.2008 г. собственниками помещений данного дома с ООО «ЖЭУ Тулома» по результатам общего собрания собственников, проведённого 21 марта 2008 г. Договор заключён сроком на 5 (пять) лет и действует с 01.06.2008 г. Согласно пункту 5.2. Договора: «договор пролонгируется на тот же срок и на тех же условиях, если за 50 дней до истечения срока его действия ни от одной из сторон не поступит адресованное другой стороне заявление о прекращении договора». Комиссией установлено, что на момент рассмотрения дела данный договор продолжает действовать.

Однако, по информации Администрации с.п.Тулома, доля муниципальной собственности в многоквартирном доме № 30 на ж.д.ст.Пяйве составляет 63%. Следовательно, в силу норм части 2 статьи 163 раздела VIII Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом №30 на ж.д.ст. Пяйве должен быть заключён только по результатам открытого конкурса по отбору управляющей компании, а не на основании общего собрания собственников данного дома.

Документы, подтверждающие факт проведения в период 2011 г. – текущий 2014г. конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на ж.д. ст. Нял и ж.д.ст.Пяйве, Администрацией с.п.Тулома Кольского района, в адрес Мурманского УФАС не представлены. Таким образом, срок действия договоров от 01.06.2008 г. и от 19.01.2011 г. управления многоквартирными домами, расположенными на ж.д.ст.Пяйве и ж.д.ст.Нял, пролонгируется.

Истечение срока действия договора, согласно статье 425 ГК РФ предполагает окончание исполнения сторонами обязательств. При этом, положения Жилищного кодекса РФ не содержат условия, позволяющие пролонгировать ранее заключённые договоры. Заключение дополнительного соглашения о продлении срока действия договора управления многоквартирными домами, либо его фактическая пролонгация затрудняют доступ на рассматриваемый товарный рынок иным хозяйствующим субъектам. Несмотря на тот факт, что отдельные договоры содержат условия, позволяющие пролонгировать ранее заключённые договоры, такие положения противоречат требованиям статьи 161 ЖК РФ и антимонопольному законодательству, поскольку позволяют органу местного самоуправления провести 1 раз конкурс на 1 год и в последующем заключать дополнительные соглашения о продлении сроков действия договоров, затрудняя доступ на рассматриваемый товарный рынок иным хозяйствующим субъектам.

Орган местного самоуправления в соответствии с пунктом 4 статьи 161 ЖК РФ обязан был провести конкурс по отбору управляющей организации до момента истечения сроков их действия. Таким образом, пролонгация договора не допускается специальными нормами жилищного законодательства, устанавливающего специальный порядок заключения договоров управления многоквартирными домами, при таких обстоятельствах орган местного самоуправления обязан был в силу части 2 статьи 163 ЖК РФ провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления рассматриваемыми многоквартирными домами.

Пункт 8 статьи 161 Жилищного кодекса РФ предусматривает возможность заключения договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Вместе с тем, ни Жилищный кодекс Российской Федерации, ни Порядок N75 не содержат определение несостоявшегося конкурса, а также условий, при которых конкурс по отбору управляющей организации может быть признан несостоявшимся. Напротив, правила, установленные пунктом 59 Порядка проведения конкурса устанавливают безусловные требования проводить конкурс в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок, в случае, если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе.

Поскольку на объявленный Администрацией конкурс не было подано ни одной заявки, данный конкурс не мог быть признан несостоявшимся, данная ситуация аналогична не проведению конкурса вообще. Следовательно, Администрация должна была провести новый конкурс по выбору управляющей компании, и не вправе была продлевать договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией без проведения повторного конкурса.

Данная правовая позиция подтверждена Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2010 N 05АП-1001/2010 по делу N А59-6057/2009, согласно которому, в случае не поступления заявок на участие в конкурсе в дальнейшем, орган местного самоуправления обязан в порядке, установленном п. 59 Правил проведения открытого конкурса, каждый раз через три месяца вновь организовывать проведение конкурса до момента признания его состоявшимся, например, при условии подачи одной заявки и признании единственного претендента участником конкурса (в порядке, установленном разделом VII Правил проведения открытого конкурса).

Как было указано выше, пункт 59 Порядка проведения конкурса не содержит исключений из правил, позволяющих органу местного самоуправления не проводить конкурс в случае, если каждый раз объявляя такой конкурс, заявки на участие в конкурсе со стороны участников не поступают. Напротив, организатор конкурса изменяя условия проведения конкурса и увеличивая расчётный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов может привлечь хозяйствующего субъекта, способного за установленную плату выполнить принятые на себя обязательства.

Комиссией установлено, что в период с 2011 года по настоящее время Администрацией с.п.Тулома Кольского района Мурманской области не проводились конкурсы по отбору управляющей организацией для управления многоквартирными домами, доля муниципальной собственности в которых более 50%, расположенными по адресам:

1) ж.д.ст.Нял, д.1;

2) ж.д.ст. Пяйве, д.2, д.4, д.25, д.30.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Установленный статьей 15 Закона о защите конкуренции запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 29.11.2011 г. № 8799/11 и в Постановлении по делу №А66-7056/2010 указал, что из положений части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении антимонопольного законодательства является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции. В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не 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 нём.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области провело исследование рынка услуг по управлению многоквартирными домами в границах муниципального образования сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области.

Периодом, за который проанализирована информация о состоянии конкурентной среды на рынке услуг по управлению МКД на территории сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области, явился 2011 - 2013 г.г., а так же по состоянию на 01.08.2014 года.

Мурманским УФАС установлено, что в 2011 г., 2012 г., 2013 г. и по состоянию на 01.08.2014 г. на территории сельского поселения Тулома Кольского района участниками рынка услуг по управлению многоквартирными домами являются 2 хозяйствующих субъекта разной формы собственности:

- ООО «ЖЭУ «Тулома»;

- МБУ СЕЗ с.п.Тулома.

Основной объём жилищного фонда (93,3%) по состоянию на 01.08.2014 г. находился в управлении ООО «ЖЭУ «Тулома». При этом положение данной управляющей компании стабильно в течение длительного периода (более одного года).

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 5 Федерального Закона «О защите конкуренции» положение на рынке ООО «ЖЭУ «Тулома» признано доминирующим.

В случае проведения Администрацией сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области конкурса по отбору управляющей компания для управления МКД, ООО «ЖЭУ «Тулома» могло стать также участником данного конкурса.

Таким образом, бездействие Администрации сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области в части не проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами, расположенными на ж.д.ст.Пяйве и ж.д.ст.Нял, лишило других управляющих организаций - потенциальных участников отбора возможности соперничать за право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: ж.д.ст.Нял, д.1; ж.д.ст. Пяйве, д.2, д.4, д.25, д.30.

Таким образом, Администрация сельского поселения Тулома Кольского района

Мурманской области обязана провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования сельского поселения Тулома ж.д. ст. Нял и ж.д. ст. Пяйве, в Порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей компании Администрацией сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области не исполнена.

Таким образом, факт бездействия Администрации сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области в части не проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 30 на ж.д.ст.Пяйве в период с 2008 года по текущий 2014 год, а также многоквартирными домами, расположенными: ж.д.ст.Нял, д.1, и ж.д.ст. Пяйве, д.2, д.4, д.25, в период с 2011г. по текущий 2014 г., является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», так как в рассматриваемом случае торги, проводимые в виде конкурса, являются формой обеспечения конкуренции на товарном рынке, то есть формой обеспечения равного доступа всех заинтересованных хозяйствующих субъектов на товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами.

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 1 статьи 47.1, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49, статьёй 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях Администрации муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района Мурманской области (адрес: 184362, Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Ручьевая, д.6) факт нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившейся в бездействии Администрации муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района Мурманской области в части не проведения конкурса по отбору управляющей организации среди юридических лиц и индивидуальных предпринимателей для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам:

1) ж.д.ст.Нял, д.1;

2) ж.д.ст. Пяйве, д.2, д.4, д.25, д.30.

2. Администрации муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района Мурманской области (адрес: 184362, Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Ручьевая, д.6) выдать предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции путем проведения конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенным по адресам:

1) ж.д.ст.Нял, д.1;

2) ж.д.ст. Пяйве, д.2, д.4, д.25, д.30.

3. Передать материалы дела №22 должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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

**ПРЕДПИСАНИЕ № 22**

13 октября 2014 г. г. Мурманск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области по рассмотрению дела №22 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе: председателя комиссии: руководителя Управления Чечениной С.А., членов комиссии: начальника отдела контроля органов власти Полищук М.С., специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Трофимовой А.О., руководствуясь сватьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 13 октября 2014 г. по делу № 22 о нарушении Администрацией муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района (адрес: 184592, Мурманская область, Кольский район, с.п.Тулома, ул. Ручьевая, д.6; ИНН: 5106800567) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Администрацией муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района (адрес: 184592, Мурманская область, Кольский район, с.п.Тулома, ул. Ручьевая, д.6; ИНН: 5106800567) совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно: провести конкурс по отбору управляющей организации для управления домами, расположенным по адресам:

1) ж.д.ст.Нял, д.1;

2) ж.д.ст. Пяйве, д.2, д.4, д.25, д.30.

2. В срок до 30 декабря 2014 года проинформировать Управление ФАС по Мурманской области о выполнении данного предписания.

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