**РЕШЕНИЕ**

28 ноября 2011 г. г. Анадырь

Резолютивная часть решения оглашена 25.11.2011 г.
Полный текст решения изготовлен 28.11.2011 г.

Комиссия Чукотского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия), рассмотрев дело № 22/04–01/11 по признакам нарушения Администрацией Провиденского муниципального района, юридический адрес: 689251, Чукотский автономный округ, гп. Провидения, ул. Набережная Дежнева, 8-а, требований, установленных частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),
при участии:
Представителей ответчика от Администрации Провиденского муниципального района:
- (…), по доверенности № 1137 от 15.11.2011 г.;
- (…), по доверенности № 1138 от 15.11.2011 г.;
УСТАНОВИЛА:
Комиссией Чукотского УФАС России по рассмотрению дела № 18/04-01/11 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Жилищный сервис Провидения» (далее – ООО «ПровиденЖилСервис», Общество) были выявлены признаки нарушения Администрацией Провиденского муниципального района (далее – Администрация) требований части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в нарушении порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом по адресу: городское поселение Провидения, ул. Набережная Дежнева, д. 15. В соответствии со статьей 47.1 Закона о защите конкуренции Комиссия определением от 27.10.2011 года выделила в отдельное производство дело в отношении Администрации Провиденского муниципального района.
В ходе рассмотрения дела № 22/04-01/11 Комиссия пришла к выводу об отсутствии в действиях Администрации нарушения порядка проведения открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом в городском поселении Провиденского муниципального района по адресу: Чукотский автономный округ, п. Провидения, ул. Набережная Дежнева, 15, а также наличии в действиях Администрации нарушения требований части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившегося в предоставлении права арендовать помещения под офис и склад по указанному адресу без проведения процедуры торгов, и нарушения требований части 3 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в необоснованном наделении полномочиями органа местного самоуправления ООО «ПровиденЖилСервис».
Данный вывод Комиссии основан на следующем.
1. В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 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. Порядок проведения конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 (далее – Правила 75).

Постановлением Главы Администрации Провиденского муниципального района от 09.11.2009 г. № 151 (далее – Постановление 151) утвержден порядок управления многоквартирными домами, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности. Согласно пункту 4 Постановления № 151 определено проведение открытого конкурса в таких многоквартирных домах в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» с использованием приложений к Правилам 75.

Администрацией 26.07.2010 г. был проведен открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом в соответствии с Постановлением 151.

Представителями ответчика представлены доказательства, что все помещения дома № 15 по ул. Набережная Дежнева находятся в муниципальной собственности.

В силу части 7 статьи 46 ЖК РФ в многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом положения настоящей главы, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 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.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу об отсутствии в действиях Администрации нарушения порядка проведения открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Чукотский автономный округ, п. Провидения, ул. Набережная Дежнева, 15.

2. В ходе исследования представленных документов Комиссия установила факт предоставления Администрацией без проведения торгов аренды помещений в доме № 15 по ул. Набережная Дежнева с 01 ноября 2011 года управляющей организации ООО «ПровиденЖилСервис».

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих

переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением определенных случаев, указанных в данной статье.

Договоры аренды нежилых помещений муниципальной собственности от 01.10.2010г. № 40 (общей площадью 136,4 м2), № 41 (общей площадью 91,5 м2) и № 42 (общей площадью 91,5 м2) были заключены без проведения торгов в виде муниципальной преференции, с согласия антимонопольного органа, со сроком действия по 31.08.2011 года. Администрацией 12.08.2011 года было подано в Чукотское УФАС России заявление с просьбой дать согласие на предоставление ООО «ПровиденЖилСервис» муниципальной преференции в целях обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера путем передачи в аренду нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности общей площадью 426,2 м2 для размещения офиса и склада. Чукотским УФАС России 24.08.2011 г. было отказано в предоставлении вышеуказанной преференции, в связи с тем, что передача в аренду без проведения торгов нежилых помещений не попадает под понятие обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера.

Согласно пункту 3.4 договоров аренды между Администрацией и Обществом № 40, № 41 и № 42 по истечении срока договора, арендатор обязуется возвратить по акту приема-передачи взятое в аренду помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа. Администрацией не представлены документы, подтверждающие ее намерение по возврату помещений по окончании срока действия договора аренды, что фактически является пролонгацией договоров аренды № 40, № 41 и № 42.

На момент рассмотрения настоящего дела Администрацией не представлено документов о проведении конкурса (аукциона) на право заключения договора аренды вышеуказанных помещений, при этом, местом расположения ООО «ПровиденЖилСервис» является дом №15 по ул. Набережная Дежнева.

Таким образом, действия Администрации, выразившиеся в предоставлении ООО «ПровиденЖилСервис» права арендовать помещения под офис и склад, без проведения процедуры торгов, по адресу: гп. Провидения, ул. Набережная Дежнева, д. 15, являются нарушением антимонопольного законодательства, установленного частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

3. В ходе исследования представленных Администрацией документов Комиссия установила факт отсутствия Постановления Главы администрации Провиденского муниципального района об установлении платы граждан за жилое помещение для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме № 15 по ул. Набережная Дежнева.

Представителями ответчика был подтвержден факт проживания семи человек в многоквартирном доме по указанному адресу, а также взимания платы за жилое помещение в размере 25,62 руб. (без НДС) в месяц за 1 м2 общей площади, определенному ООО «ПровиденЖилСервис» при подаче заявки на участие в открытом конкурсе на право заключить договор управления многоквартирным домом в городском поселении Провидения Провиденского муниципального района по ул. Набережная Дежнева, 15.

В соответствии со статьей 19 ЖК РФ жилищный фонд представляет собой совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации; муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений,

принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.
В силу части 3 статьи 156 ЖК РФ размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления.
В соответствии со статьей 130 Конституции Российской Федерации местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.
Частью 1 статьи 132 Конституции Российской Федерации установлено, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, формируют, утверждают и исполняют местный бюджет, устанавливают местные налоги и сборы, осуществляют охрану общественного порядка, а также решают иные вопросы местного значения.
От имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов (пункт 2 статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации).
Действующим законодательством РФ не предусмотрена возможность наделения хозяйствующих субъектов функциями органа местного самоуправления по распоряжению муниципальным жилищным фондом, по организации содержания муниципального жилищного фонда, по инициированию организации проведения собраний собственников по выбору способа управления многоквартирного дома.
В части 3 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на совмещение функций федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, иных органов власти, органов местного самоуправления и функций хозяйствующих субъектов, за исключением случаев, установленных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, а также наделение хозяйствующих субъектов функциями и правами указанных органов, в целях устранения необоснованных препятствий для осуществления предпринимательской деятельности.
Комиссией также установлено, что в перечень и стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме № 15 по ул. Набережная Дежнева включена оплата электроэнергии на освещение мест общего пользования, в размере 0,92 руб. (без НДС) в месяц за 1 м2 общей площади, что является нарушением статьи 154 ЖК РФ.
В силу части 1 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:
1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
3) плату за коммунальные услуги.

Согласно части 4 статьи 154 ЖК РФ плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Порядок оплаты коммунальных услуг установлен Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307.

Отсюда следует, что включение электроэнергии на освещение мест общего пользования в оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества является нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования.

Таким образом, отсутствие Постановления Администрации, устанавливающего размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, а также применение к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, фактически установленного ООО «ПровиденЖилСервис», является наделением Общества полномочиями органа местного самоуправления по вопросам организации содержания муниципального жилищного фонда, что запрещено частью 3 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях Администрации Провиденского муниципального района требований части 1 статьи 17.1 «Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества», а также части 3 статьи 15 «Запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органов или организаций, а также государственных внебюджетных фондов, Центрального банка Российской Федерации» Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Основания для прекращения рассмотрения настоящего дела отсутствуют.

2. Признать действия Администрации Провиденского муниципального района нарушающими требования антимонопольного законодательства, установленные частью 1 статьи 17.1 и частью 3 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Признать наличие оснований для выдачи Администрации Провиденского муниципального района предписания на устранение допущенных нарушений антимонопольного законодательства, установленных частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

6. Признать наличие оснований для выдачи Администрации Провиденского муниципального района предписания на устранение допущенных нарушений антимонопольного законодательства, установленных частью 3 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со

дня его принятия.

**ПРЕДПИСАНИЕ № 24/04-01/11**

28 ноября 2011 г. г. Анадырь

Комиссия Чукотского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, на основании своего Решения от 28.11.2011г. по делу № 22/04-01/11 о нарушении Администрацией Провиденского муниципального района, юридический адрес: 689251, Чукотский автономный округ, городское поселение Провидения, ул. Набережная Дежнева, 8-а, требований, установленных частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Провиденского муниципального района в срок до 26 декабря 2011г. - прекратить нарушение требований части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно:

1. Осуществлять заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров;
2. Провести торги на право заключения договоров аренды в отношении недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, по адресу: городское поселение Провидения, ул. Набережная Дежнева, д. 15.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

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

**ПРЕДПИСАНИЕ № 25/04-01/11**

28 ноября 2011 г. г. Анадырь

Комиссия Чукотского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного, на основании своего Решения от 28.11.2011г. по делу № 22/04-01/11 о нарушении Администрацией Провиденского муниципального района, юридический адрес: 689251, Чукотский автономный округ, городское поселение Провидения, ул. Набережная Дежнева, 8-а, требований, установленных частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Провиденского муниципального района в срок до 26 декабря 2011г. - прекратить нарушение части 3 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно:

1. Установить размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых

помещений государственного или муниципального жилищного фонда для жителей, проживающих по адресу: городское поселение Провидения, ул. Набережная Дежнева, д. 15.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

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