

Администрация города  
Лесосибирска

Мира улица, 2 , г.  
Лесосибирск,

Красноярский край, 662547

ООО Управляющая компания  
«Престиж»

Светлова улица, 3, помещение  
59,

г. Красноярск, 660019

Жилищный кооператив «Новый  
вектор»

Геофизиков улица, 10/49, г.  
Лесосибирск, Красноярский  
край, 662547

ООО Управляющая компания

«Ваш партнер плюс»

5 микрорайон, 15А, г.  
Лесосибирск, Красноярский  
край, 662547

ООО «Мега полис»

9 микрорайон, 2-37, г.  
Лесосибирск, Красноярский  
край, 662547

Служба строительного  
надзора и жилищного  
контроля Красноярского края

Парижской Коммуны улица,  
33,

## **РЕШЕНИЕ**

от «23» июня 2017

по делу № 18-17-17  
Красноярск

г.

Резолютивная часть решения по делу оглашена на заседании Комиссии 19 июня 2017 года.

В полном объеме решение изготовлено 23 июня 2017 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Капсудин Е.В., заместитель руководителя управления; члены Комиссии - Фомушкина Ю.В., начальник отдела контроля органов власти; Дударева М.А., заместитель начальника отдела контроля органов власти, рассмотрев дело № 18-17-17, возбужденное в отношении Администрации города Лесосибирска по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), выразившимся в создании Жилищному кооперативу «Новый вектор» преимущественных условий участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в г. Лесосибирске», что повлекло нарушение порядка определения победителя торгов и, соответственно, ограничило конкуренцию на торгах, в отсутствие лиц, участвующих в рассмотрении дела, надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения дела

### **УСТАНОВИЛА:**

В адрес Красноярского УФАС России поступило обращение ООО Управляющая компания «Престиж» (вх. № 526 от 16.01.2016) о проведении проверки на предмет соответствия антимонопольному законодательству действий Администрации города Лесосибирска, связанных с проведением конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами в г.Лесосибирске.

Нарушение законодательства заключалось, по мнению заявителя, в допуске к участию в конкурсе и признании победителем конкурса Жилищного кооператива «Новый вектор», не имеющего лицензии на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, что влечет допуск Жилищного кооператива «Новый вектор» на рынок оказания услуг по управлению многоквартирными домами в приоритетном порядке, и тем самым создает неравные условия функционирования по сравнению с иными хозяйствующими субъектами, что указывает на признаки нарушения антимонопольного законодательства. Данные факты нашли свое подтверждение при рассмотрении обращения.

На основании изложенного, Красноярским УФАС России принято решение о

возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации города Лесосибирска (приказ № 39 от 15.02.2017). Дело № 18-17-17 назначено к рассмотрению на 14 марта 2017 по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 81д, каб.2.

В соответствии со статьей 45 ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства осуществляется на заседании комиссии.

На заседании комиссии 14 марта 2017 года Комиссия пришла к выводу о необходимости привлечения к участию в деле в качестве заинтересованного лица Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (Парижской Коммуны улица, 33, г. Красноярск, 660049), в связи с чем определением от 14 марта Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края привлечена к участию в деле в качестве заинтересованного лица.

К моменту рассмотрения дела ответчик Администрация города Лесосибирска представила письменную позицию (исх. № 1286 от 04.04.2017; 924 от 10.03.2017; 509 от 08.02.2017), заключающуюся в следующем: с вмененным ему нарушением не согласна. Действующее законодательства не содержит запрет на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами жилищным кооперативам, кроме того, у жилищного кооператива отсутствует необходимость в получении соответствующей лицензии.

На заседаниях комиссии 14 марта и 06 апреля 2017 года директор ЖК «Новый Вектор» Хушков Дмитрий Юрьевич поддержал позицию ответчика, дополнительно пояснив, что данные дома были введены в эксплуатацию в рамках программы по переселению из ветхого, аварийного жилья. Ранее их организация ООО «Фортуна плюс» (член ЖК «Новый вектор» осуществляла управление расселенными домами, часть расселенных людей (собственники вновь возведенных жилых домов) являются членами кооператива ЖК «Новый вектор», что подтверждается протоколом № 2/1 от 15 сентября 2016 года.

Служба строительного надзора и жилищного контроля также к моменту рассмотрения дела представила письменную позицию (исх. б/н от 05.04.2017), аналогичную по содержанию с выводами, содержащимися в определении об отложении рассмотрения дела № 18-17-17 от 14 марта 2017 года.

ООО «Мега полис» поддержал позицию заявителя.

07.04.2017 на основании статьи 48.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссией было принято заключение об обстоятельствах дела № 18-17-17; лицам, участвующим в деле, было предложено представить комиссии пояснения, доказательства и привести доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела.

Определением от 15 мая срок рассмотрения дела продлен до 15 ноября 2017 года, рассмотрение дела назначено на 19 июня 2017 года.

ООО Управляющая компания «Престиж» представило письменную позицию (исх. б/н без даты), согласно которой признает действия организатора торгов

обоснованными.

Служба строительного надзора и жилищного контроля представила письменную позицию на заключение об обстоятельствах дела (исх. № 14-6279 от 04.05.2017), аналогичную по содержанию с выводами, содержащимися в заключении об обстоятельствах дела.

Администрация города Лесосибирска письменную позицию на заключение об обстоятельствах дела не представила, дополнительно проинформировала Комиссию о рассмотрении дела по иску Ядрышниковой О.А. о признании решения конкурсной комиссии по отбору управляющей компании незаконным, в связи с чем, ходатайствовала об отложении рассмотрения дела.

Однако данное ходатайство оставлено без удовлетворения по причине того, что Комиссией Красноярского УФАС России установлены все юридически значимые обстоятельства, необходимые для полного, объективного и всестороннего рассмотрения дела, рассмотрение дела судом не является безусловным основанием для отложения либо приостановления рассмотрения дела. Кроме того, Комиссией на момент поступления ходатайства уже принято заключение об обстоятельствах дела, в котором позиция Комиссии отражена в полном объеме.

**Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия пришла к следующим выводам.**

Конституцией Российской Федерации (статья 8) гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

Согласно пункту 1 статьи 130 Конституции Российской Федерации местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

Статьей 132 Конституции Российской Федерации предусмотрено, что органы местного самоуправления самостоятельно, в том числе управляют муниципальной собственностью, а также решают иные вопросы местного значения.

Правовой статус и полномочия органов местного самоуправления определены Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Из содержания терминов и понятий, приведенных в статье 2 указанного Закона, следует, что к вопросам местного значения относятся вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией Российской Федерации и настоящим Федеральным законом осуществляется населением и органами местного самоуправления самостоятельно.

В [части 2 статьи 125](#) Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что 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.

В соответствии со статьей 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 относится, в том числе организация содержания жилищного фонда ([пункт 6 части 1](#)). 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 ([часть 3 статьи 161](#) ЖК РФ).

В силу [пунктов 1, 9, 10](#) части 1 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится учет муниципального жилищного фонда; осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений [Конституцией](#) Российской Федерации, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов.

Выбор способа управления многоквартирным домом, общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом регламентированы статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно [части 1 статьи 192](#) ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее - лицензионная комиссия).

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом ([часть 2 статьи 192](#) ЖК РФ).

В соответствии с [подпунктами "а" и "б" пункта 3](#) Положения о лицензировании лицензионными требованиями к лицензиату являются, в том числе, соблюдение требований, предусмотренных [частью 2.3 статьи 161](#) ЖК РФ; исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных [частью 2 статьи 162](#) ЖК РФ.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 утверждены [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

Из [пункта 4](#) Правил следует, что 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.

Конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами ([пункт 6](#) Правил).

Рынок управления многоквартирными домами является конкурентным в силу закона.

[Пунктом 15](#) Правил предусмотрены требования к претендентам, в том числе соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Согласно [п. 16](#) Правил требования, указанные в [пункте 15](#) настоящих Правил, предъявляются ко всем претендентам. Организатор конкурса при проведении конкурса не вправе устанавливать иные требования к претендентам.

В силу [п. 18](#) Правил основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются:

- 1) непредставление определенных [пунктом 53](#) настоящих Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствие претендента требованиям, установленным [пунктом 15](#) настоящих Правил;
- 3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным [пунктами 52-53](#) настоящих Правил.

В соответствии с [п. 53](#) Правил заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;

фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;

номер телефона;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;

реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному [подпунктом 1 пункта 15](#) настоящих Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

В силу [п. 54](#) Правил требовать от претендента представления документов, не предусмотренных [пунктом 53](#) настоящих Правил, не допускается.

14 ноября 2016 Администрацией города Лесосибирска издано Постановление № 1017 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в г. Лесосибирске».

Вышеуказанным постановлением утверждена конкурсная документация.

Извещение о проведении конкурса размещено на официальном сайте в сети «Интернет» [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru).

Пунктом 6 конкурсной документации установлены требования к претендентам на участие в конкурсе, в том числе по соответствию претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 6.7. конкурсной документации основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе является, в том числе несоответствие участника требованиям пункта 6 конкурсной документации.

Согласно протоколу № 1/1 от 19.12.2016 вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в городе Лесосибирске на участие в конкурсе подали заявки 4 претендента: Жилищный кооператив «Новый вектор»; ООО «Управляющая компания «Престиж»; ООО Управляющая компания «Ваш партнер плюс»; ООО «Мега полис».

Согласно протоколу оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе в городе Лесосибирске победителем конкурса признан Жилищный кооператив «Новый вектор».

30 декабря 2016 года между Администрацией города Лесосибирска и Жилищный кооператив «Новый вектор» заключено 3 договора на управление многоквартирным домом: договор № 07/16 на управление многоквартирным домом № 23а по адресу ул. Юбилейная в городе Лесосибирске; договор № 08/16 на управление многоквартирным домом № 25 по адресу ул. Юбилейная в городе Лесосибирске; договор № 09/16 на управление многоквартирным домом № 27 по адресу ул. Юбилейная в городе Лесосибирске.

Согласно [ч. 1 ст. 110](#) ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом

признается добровольное объединение граждан и в установленном ЖК РФ и другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее - ЖСК) являются потребительскими кооперативами ([ч. 4 ст. 110](#) ЖК РФ), которые, в свою очередь, являются одной из форм некоммерческих организаций, что следует из [ст. 50](#) части первой Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, ЖСК является некоммерческой организацией, а это означает, что он не имеет своей целью извлечение прибыли от строительства жилья членам ЖСК и не распределяет полученную прибыль между участниками.

Таким образом, главная цель деятельности ЖСК - это удовлетворение потребности граждан в жилье.

[Пунктом 1 статьи 49](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) установлено, юридическое лицо может иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительных документах, и нести связанные с этой деятельностью обязанности.

В силу того, что жилищный кооператив является некоммерческой организацией, он может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям ([пункт 3 статьи 50](#) ГК РФ).

Таким образом, некоммерческие юридические лица, в силу специфики целей создания обладают специальной правоспособностью и вправе заниматься только теми видами деятельности, которые указаны в их учредительных документах и соответствуют целям их создания.

Согласно Уставу, утвержденному 06.06.2016 Жилищный кооператив «Новый вектор» создан как добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Энергетиков, д. 73А, а также в иных многоквартирных домах.

В соответствии с пунктом 2.1. вышеуказанного Устава кооператив создан для участия членов Кооператива своими средствами в содержании общего имущества многоквартирного дома.

Жилищный кооператив не может иметь самостоятельных экономических интересов, отличных от интересов членов кооператива, и осуществлять предпринимательскую деятельность с целью получения дохода.

Согласно ст. 7 Закона 255-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" после 1 мая 2015 года осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии не допускается.

[Раздел X](#) ЖК РФ устанавливает обязательное получение лицензии управляющими организациями многоквартирных домов, прохождение их руководителями квалификационных экзаменов и определяет штрафы за управление домами без лицензии.



Следовательно, управляющие организации с 01 мая 2015 года в обязательном порядке обязаны иметь лицензию на управление МКД и управление многоквартирным домом без лицензии не допускается.

Таким образом, все претенденты, участвующие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирными домами, в целях подтверждения соответствия указанным в пункте 6 требованиям были обязаны предоставить лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

В нарушение изложенного Конкурсной комиссией к участию в конкурсе был допущен и более того, признан победителем Жилищный кооператив «Новый вектор», который не имеет лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, а его председатель не имеет квалификационного аттестата.

Следовательно жилищный кооператив «Новый вектор» не соответствует требованиям [пункта 15](#) Правил N 75, в связи с чем, конкурсная комиссия, руководствуясь [пунктом 18](#) данных Правил должна была принять решение об отказе в допуске к участию в конкурсе Жилищному кооперативу «Новый вектор».

Таким образом, Администрация города Лесосибирска создала Жилищному кооперативу «Новый вектор» преимущественные условия участия в торгах, что повлекло нарушение порядка определения победителя и, соответственно, ограничило конкуренцию на торгах.

В силу [статьи 1](#) ФЗ «О защите конкуренции» данный Закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями ([часть 1](#)); его целями являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков ([часть 2](#)).

В соответствии с [частью 1 статьи 17](#) ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах.

Исходя из буквального толкования и смысла положений [статьи 17](#) ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются любые действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов. Перечень нарушений, перечисленный в указанной [статье](#), не является исчерпывающим.

При формировании условий запроса предложений заказчик не должен игнорировать предмет и цели ФЗ «О защите конкуренции», направленные на достижение публичности, открытости и прозрачности процедур приобретения

работ и услуг, развитие добросовестной конкуренции, а также должен соблюдать требования [статьи 17](#) ФЗ «О защите конкуренции», запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов, в том числе запрещается создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах, а также нарушение порядка определения победителя торгов.

В соответствии со [статьей 4](#) ФЗ «О защите конкуренции» под товарным рынком понимается сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (определенный товар), 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 ее пределами.

В ходе рассмотрения дела в соответствии с пунктом 10.9 Приказа ФАС России от 28.04.2010 N 220 (ред. от 20.07.2016) «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.08.2010 N 18026) проведен анализ состояния конкуренции на открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в городе Лесосибирске (аналитический отчет от 05.04.2017).

В соответствии с пунктом 10.9 Приказа по делам, возбужденным по признакам нарушения [статьи 17](#) ФЗ «О защите конкуренции», анализ состояния конкуренции включает следующие этапы:

- а) определение временного интервала исследования;
- б) определение предмета торгов;
- в) определение состава хозяйствующих субъектов, участвующих в торгах.

Согласно данным аналитического отчета от 05.04.2017 временной интервал настоящего исследования определен с 18.11.2016 (дата размещения извещения о проведении открытого конкурса) по 05.04.2017 включительно (дата составления аналитического отчета).

Предметом вышеуказанного конкурса является право на заключение договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Россия, Красноярский край, г. Лесосибирск, ул. Юбилейная, д. 23а, ул. Юбилейная, д. 25, ул. Юбилейная, д. 27..

Состав хозяйствующих субъектов, участвующих в торгах определен следующим образом. Как следует из протокола № 1/1 от 19.12.2016 на участие в конкурсе поступило 4 заявки : Жилищный кооператив «Новый вектор»; ООО «Управляющая компания «Престиж»; ООО Управляющая компания «Ваш партнер плюс»; ООО «Мега полис», ввиду наличия 4 заявок конкуренция на торгах имела место.

Оценка состояния конкурентной среды на рынке по управлению многоквартирными домами показал следующее.

На исследуемых товарных рынках объектом гражданских прав являются услуги юридических лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, продуктовыми границами анализируемого рынка являются услуги (работы) хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

Определение географических границ товарного рынка в соответствии со статьей 4 ФЗ «О защите конкуренции» определяют сферу обращения товара, в границах которой, основываясь на экономической, технической или иной возможности приобретатель может приобрести товар и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Таким образом, географические границы на данных рынках определены как территория города Лесосибирска.

С учетом специфики исследуемых рынков и положений действующего законодательства, оказывать услуги по управлению многоквартирными домами может хозяйствующий субъект имеющий лицензию на управление МКД, зарегистрированный на территории Российской Федерации.

В состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, включаются хозяйствующие субъекты, реализующие в его границах рассматриваемый товар (услугу) на исследуемых товарных рынках.

По общедоступным данным, размещенным в сети Интернет (сайт Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (реестр лицензий)) количественный состав организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, составляет более 450 только на территории Красноярского края.

С учетом вышеизложенного, Комиссия пришла к выводу, что рынок по управлению многоквартирными домами, является конкурентным.

При проведении торгов имеет место состязательность участников, конкурирующих между собой за право заключить договор и стремящихся выдвинуть организатору торгов наиболее выгодные условия договора по поставке товаров, выполнению работ или оказанию услуг. Именно торги позволяют максимально использовать механизм конкуренции и состязательности участников, достигать наиболее выгодных результатов, выдвигая более жесткие требования и условия по гарантиям исполнения, что и отвечает юридической природе торгов.

Из дефиниций, содержащихся в нормах статьи 17 Закона о защите конкуренции, которыми характеризуется взаимодействие участников торгов, из анализа фактических обстоятельств по делу следует, что идет речь о конкуренции между участниками торгов.

Создание преимущественных условий участия в торгах является как дополнительным запрещенным действием, так и последствием такого действия - ограничением конкуренции между участниками торгов.

В случае проведения торгов речь не идет о функционировании товарного рынка в его классическом понимании, а всего лишь о процедуре выбора контрагента для заключения двусторонней сделки, т.е. о конкуренции между участниками торгов.

Но вместе с тем в ряде случаев при "несправедливых" торгах могут наступать

неблагоприятные последствия, свидетельствующие об ограничении конкуренции на товарном рынке.

Таким образом, при нарушении порядка проведения торгов всегда ограничивается конкуренция между участниками торгов, а в настоящем случае, как следствие, также ограничивается конкуренция на товарном рынке, на котором обращается товар, являющийся предметом торгов.

Конкуренция между участниками торгов как их соперничество за получение права на обладание предметом торгов описана через запреты на действия при проведении торгов (ч. 1, 2, 3 ст. 17 Закона о защите конкуренции). Конкуренция за обладание ограниченным ресурсом урегулирована через запрет на дискриминацию хозяйствующих субъектов органами власти при распределении ограниченных ресурсов (ст. ст. 15, 16, 17.1, 18, 19 - 21 Закона о защите конкуренции). Причем конкуренция между участниками торгов выступает по отношению к конкуренции между претендентами на получение ограниченного ресурса как частное к общему в связи с тем, что торги являются частным случаем (способом) распределения ограниченного ресурса.

Кроме того, конкуренция между участниками торгов и конкуренция между претендентами на получение ограниченного ресурса является конкуренцией за совершение сделки, закрепляющей обладание либо предметом торгов, либо ограниченным ресурсом.

Применительно к функционированию товарного рынка такая конкуренция (конкуренция на торгах) является конкуренцией первого уровня, так как функционирование рынка характеризуется совокупностью совершаемых сделок по купле-продаже товара, относящегося к конкретному товарному рынку. А конкуренция на товарном рынке представляет конкуренцию более высокого уровня, как по предмету соперничества, так и по совокупности сделок на рынке.

Таким образом, ограничение конкуренции на торгах не может не влиять на конкуренцию на соответствующем товарном рынке, в данном случае рынке оказания услуг по управлению МКД,

Довод Ответчика - Администрации города Лесосибирска о том, что «действующее законодательство (Правила) не содержит запрет на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами жилищным кооперативам» подлежит отклонению как несостоятельный в правовом отношении, поскольку [подпунктом 2 пункта 53](#) Правил № 75 установлено, что к заявке на участие в конкурсе прилагаются также документы, подтверждающие соответствие претендента требованию, установленному [подпунктом 1 пункта 15](#) данных Правил, то есть документа, подтверждающие наличие у лица права на участие в таком конкурсе и на заключение соответствующего договора.

Организационно-правовая форма претендента – жилищный кооператив - обязывает организатора конкурса делать вывод о возможности данного кооператива к выполнению функций управляющей компании для многоквартирных домов только убедившись, что он имеет документ, предусмотренный действующим законодательством (лицензии), а также, что собственники помещений в предложенных к управлению домах являются членами данного кооператива на основании требований закона - [статьи 110](#), Жилищного кодекса,

предусматривающих создание и деятельность жилищного кооператива в интересах своих членов.

Организатор конкурса обязан проверить соответствие претендента нормам действующего законодательства, прямо не упомянутые в [Правилах](#), но регулирующие возникшие правоотношения.

Довод директора ЖК «Новый Вектор» Хушкова Дмитрия Юрьевича о том, что «собственники введенных в эксплуатацию жилых домов являются членами жилищного кооператива» также подлежит отклонению, поскольку не подтвержден документально.

Доказательств того, что собственники квартир в этих домах являются членами жилищного кооператива в связи с чем, участие данного лица в конкурсе осуществляется в их интересах, не представлено.

Представленный на заседании комиссии протокол от 15 сентября 2016 года отклоняется Комиссией как недопустимое доказательство (протокол составлен до введения домов в эксплуатацию, не соотносит членов кооператива с собственниками квартир в вышеуказанных домах).

[Статья 4](#) ФЗ «О защите конкуренции» определяет конкуренцию как 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.

Признаки ограничения конкуренции приведены в [пункте 17 статьи 4](#) ФЗ «О защите конкуренции», к числу которых относится сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В результате исследования доказательств, Комиссия Красноярского УФАС России приходит к выводу о том, что в действиях ответчика имеет место нарушение части 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в создании Жилищному кооперативу «Новый вектор» преимущественных условий участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в г. Лесосибирске» вследствие необоснованного допуска к участию в торгах, что повлекло нарушение порядка определения победителя и,

соответственно, ограничило конкуренцию на торгах и, соответственно, причинило вред публичным интересам.

Вред публичным правам и интересам, т.е. посягательство на правопорядок в сфере конкуренции, определяется через категории недопущения, ограничения или устранения конкуренции, либо через категорию "вред конкуренции".

Недопущение конкуренции - это такая ситуация, при которой исключается возможность конкуренции; ограничение конкуренции - когда существенно снижается возможность конкуренции, устранение конкуренции - когда устраняется ее возможность, вплоть до нуля.

Согласно [Постановлению](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2011 N 14686/10 по делу N A13-10558/2008, в тех случаях, когда на соответствующем товарном рынке должна иметь место состязательность хозяйствующих субъектов, создание ограничений не может не оказывать влияние на состояние конкуренции.

Согласно данной правовой позиции федеральным органам исполнительной власти запрещается совершать любые действия, следствием которых является ограничение прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров, а также создание неравных (дискриминационных) условий деятельности для субъектов товарного рынка. При этом нормативно установленный запрет федеральным и муниципальным органам исполнительной власти адресован в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Введение ограничения прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров, создание дискриминационных условий деятельности на соответствующем товарном рынке оказывает влияние на состояние конкурентной среды и, соответственно, способно повлечь негативные последствия в виде ограничения, недопущения либо устранения конкуренции.

Таким образом, действия Администрации города Лесосибирска, выразившиеся в допуске и признании победителем торгов Жилищного кооператива «Новый вектор», который не имеет лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, повлекло ограничение конкуренции при отборе управляющей организации, что свидетельствует о нарушении публичного порядка, обеспечивающего конкуренцию, нарушают требования пунктов 2 и 3 части 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции», согласно которым запрещается совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов, в том числе запрещается создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах, а также нарушение порядка определения победителя торгов.

Учитывая вышеизложенные фактические и правовые обстоятельства, Комиссия приходит к выводу:

- об отсутствии оснований для прекращения производства по делу по признакам нарушения пункта 2 и 3 части 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции»,

возбужденному в отношении Администрации города Лесосибирска»;

- о наличии в действиях Администрации города Лесосибирска нарушения пункта 2 и 3 части 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции».

Соответствующими действиями нарушен публичный порядок, обеспечивающий конкуренцию.

Часть 4 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» предусматривает последствия за нарушения требований, установленных ч. ч. 1 - 3 указанной статьи. При нарушении требований, установленных данной статьей, торги, а также сделки, заключенные на этих торгах, могут быть признаны недействительными. Данному положению корреспондирует также ст. 449 ГК РФ, согласно которой торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Комиссия также приходит к выводу о нецелесообразности выдачи предписания, поскольку в силу части 2 статьи 161 ЖК РФ право выбора способа управления и, соответственно, управляющей компании предоставлено собственникам помещений в многоквартирном доме и собственниками помещений реализовано право на защиту своих прав путем обращения в суд общей юрисдикции с административным иском (об оспаривании результатов торгов), кроме того заявитель имеет возможность лично реализовать право на защиту своих гражданских прав, предусмотренное статьями 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, путем обращения в суд.

Ввиду того, что установленное нарушение антимонопольного законодательства образует состав нарушения части 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях Комиссия считает необходимым передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении в отношении виновного должностного лица Ответчика дела об административном правонарушении.

На основании изложенного Комиссия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 17, 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию города Лесосибирска нарушившей пункты 2 и 3 части 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции», в части необоснованного допуска к участию в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в г.Лесосибирске в декабре 2016 года Жилищного кооператива «Новый вектор», что создало необоснованные преимущественные условия данному субъекту участия в торгах, повлекло нарушение порядка определения победителя и, соответственно, ограничило конкуренцию на торгах и причинило вред публичным интересам.

2. Учитывая, что в силу части 2 статьи 161 ЖК РФ право выбора способа управления и, соответственно, управляющей компании предоставлено

собственникам помещений в многоквартирном доме и собственниками помещений реализовано право на защиту своих прав путем обращения в суд общей юрисдикции с административным иском (об оспаривании результатов торгов), кроме того заявитель имеет возможность лично реализовать право на защиту своих гражданских прав, предусмотренное статьями 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, путем обращения в суд, предписание не выдавать, в суд с иском о признании торгов недействительными не обращаться.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении в отношении виновного должностного лица Ответчика дела об административном правонарушении по части 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в порядке, установленном статьями 23 и 52 Федерального закона «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

Е.В. Капсудин

Ю.В. Фомушкина

М.А. Дударева

Члены Комиссии

Согл. Фомушкина

Капсудин