

РЕШЕНИЕ №32

Резолютивная часть решения объявлена
08.04.2013

В полном объеме решение изготовлено 18.04.2013

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю отдела по контролю органов власти в присутствии представителей администрации городского поселения г. Николаевск-на-Амуре (далее - администрация), генерального директора ООО «Частный ЖЭК» и в отсутствие представителя ООО «М - Сервис», рассмотрев дело № 8-01/302 по признакам нарушения администрацией городского поселения г. Николаевск-на-Амуре части 1 статьи 15 Федерального Закона 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), администрацией городского поселения г. Николаевск-на-Амуре, ООО «Частный ЖЭК» статьи 16 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило обращение ООО «М - Сервис» на действия администрации городского поселения г. Николаевск-на-Амуре (далее – администрация), связанные с выбором способа управления многоквартирными домами. По мнению общества, администрацией совершены неправомерные действия по ограничению конкуренции на рынке услуг жилищно - коммунального хозяйства, а именно: инициирование проведения собраний в ряде многоквартирных домов, управляемых ООО «Строительная компания», а также ООО «Частный ЖЭК», разработке документации для голосования по выбору способа управления и по выбору обсуживающей организации в части оказания услуг и работ по содержанию и ремонту многоквартирных домов.

Согласно представленным объяснениям и.о. главы администрации в 2009 году в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации администрацией проведен конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории городского поселения г. Николаевск - на - Амуре. Многоквартирные дома объединены в 17 лотов. По 10 лотам открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами состоялся. Победителем по шести лотам №1,2,3,4,7,9 признано ООО «Строительная компания», по четырем лотам №10,13,14,15 ООО «Частный ЖЭК». По лотам №5,6,8,11,12,16,17, а также по лоту с муниципальными многоквартирными домами открытый конкурс не состоялся по причине отсутствия заявок от потенциальных претендентов на участие в открытом конкурсе. Администрация, руководствуясь статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, конкурс по лотам №5,6,8,11,12,16,17 признала несостоявшимся, предложила заключить договоры управления ООО «Строительная компания». Договоры по управлению многоквартирными домами, заключенные в 2009 году продлены на три года без проведения конкурса. Информация о проведении конкурса по выбору управляющей компании в 2009 году размещалась на сайте администрации Николаевского муниципального района. Запрашиваемые документы представлены не в полном объеме в связи с их изъятием согласно

протоколу выемки по уголовному делу. В ряде домов собственники помещений приняли и реализовали решение о способе управления многоквартирными домами.

В заседании комиссии представитель администрации позицию, изложенную в заявлении, поддержал в полном объеме.

Генеральный директор ООО «Частный ЖЭК» в ходе заседания комиссии пояснил, что дома находятся в управлении с 2009 года, в соответствии с пунктом 6.4 договоров управления многоквартирными домами с жильцами указанные договоры продлены без проведения конкурса, что по мнению ответчика соответствует положениям части 6 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. На заседание комиссии ООО «Частный ЖЭК» представлена часть договоров управления многоквартирными домами, заключенных в 2009 году с собственниками жилых помещений, а также часть заявлений жильцов многоквартирных домов с просьбой о продлении договоров управления многоквартирными домами с ООО «Частный ЖЭК» в связи с проведением собраний по выбору управляющей компании.

Определениями от 21.01.2013 г. и от 04.03.2013 г. заседания комиссии откладывались в связи с непредставлением запрашиваемых документов ответчиками по делу и неявкой на рассмотрение дела участников.

Комиссия, изучив материалы дела, заслушав доводы сторон, пришла к следующим выводам.

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.

В [части 3 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации закреплено, что 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.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определен в [статье 45](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, в [части 2](#) которой также установлено, что внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе в форме заочного голосования, [статья 47](#) Жилищного кодекса Российской Федерации) может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

В [части 4 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, 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.

Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного открытого конкурса, в порядке, установленном [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (часть 5 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 6 статьи 161 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято.

Из данного положения следует, что обязанность органа местного самоуправления по проведению конкурса исключается только в том случае, если до окончания срока действия указанных договоров собственники приняли и реализовали решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

[Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Постановление). Основания для его проведения определены в [пункте 3](#) Постановления.

Из [подпункта 1 пункта 3](#) Постановления следует, что в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, проведение конкурса обязательно.

В силу [пункта 1 части 1 статьи 165](#) Жилищного кодекса Российской Федерации в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

По материалам дела комиссией установлено, что в 2009 году администрацией проведен конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории городского поселения г. Николаевск - на - Амуре. Перед проведением открытого конкурса была утверждена конкурсная документация, в соответствии с которой жилой фонд города объединен в 17 лотов по территориальным признакам, а также сформирован лот по управлению домами, все помещения которых находятся в собственности городского сельского

поселения. Победителем по лотам №1,2,3,4,7,9 признано ООО «Строительная компания». Победителем по лотам №10,13,14,15 признано ООО «Частный ЖЭК». По результатам конкурса ООО «Частный ЖЭК» с собственниками заключены договоры управления многоквартирными домами сроком действия с 01.12.2009 года на три года.

Распоряжением администрации от 20.11.2009 №173-р ООО «Частный ЖЭК» установлен срок до 01.12.2009 г. для заключения договоров с собственниками многоквартирных домов, расположенных на территории городского поселения по лотам №10,13,14,15.

До окончания срока действия указанных договоров собственниками помещений в многоквартирных домах, переданных в управление ООО «Частный ЖЭК» не принято и не реализовано решение о способе управления многоквартирными домами. Как пояснили лица, участвующие в деле, только в многоквартирных домах по улицам Пионерская д. 74, 83 «а», Школьная д. 83, Красногвардейская 110, Попова д. 38,39 выбран и реализован способ управления многоквартирными домами.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на осуществление органами местного самоуправления действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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 (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Признаки ограничения конкуренции - 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 (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в своем постановлении от 05.04.2011 №14686/10 указал, что в тех случаях, когда требуется проведение конкурса (публичных процедур), подразумевающее состязательность

хозяйствующих субъектов, его непроведение, 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 нем.

Под услугами по управлению многоквартирными домами понимаются оказываемые управляющей организацией работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (часть 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Покупателями данных услуг являются жители многоквартирных домов (собственники и наниматели жилого помещения/квартиры).

В качестве барьеров входа на товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами могут быть:

-ограниченность доступа потенциальных участников к ресурсам, предложение которых ограничено (существующие материально-технические ресурсы, обеспечивающие управление многоквартирными домами, закреплены за действующими хозяйствующими субъектами);

-преимущества хозяйствующих субъектов, действующих на рассматриваемом рынке, перед потенциальными участниками товарного рынка.

Поскольку в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке собственниками помещения в многоквартирном доме, переданных в управление ООО «Частный ЖЭК» по результатам конкурса, общие собрания не проведены, решение о способе управления такими домами не принято и не реализовано, у администрации отсутствовали основания для непроведения конкурса в соответствии с требованиями части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В данной связи комиссия приходит к выводу, что бездействие администрации, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися на территории поселения, переданными по результатам проведенного в 2009 году конкурса в управление ООО «Частный ЖЭК», за исключением многоквартирных домов, собственники помещений в которых приняли и реализовали решение о способе управления многоквартирными домами, противоречат части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, так как следствием такого бездействия является недопущение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, препятствование доступу управляющих организаций на рынок услуг управления многоквартирными домами, создание преимущественных условий осуществления деятельности ООО «Частный ЖЭК».

Доводы ООО «Частный ЖЭК» о возможности продления договоров управления многоквартирными домами без проведения конкурса подлежат отклонению, так

как договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, не подлежит продлению на основании части 6 статьи 162 ЖК РФ, поскольку в соответствии со специальной нормой части 4 статьи 161 ЖК РФ 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, то орган местного самоуправления обязан провести новый открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Постановлением.

Представленные в материалы дела обращения жильцов о желании продлить договорные отношения с ООО «Частный ЖЭК» не могут быть признаны надлежащим подтверждением проведения общих собраний по вопросу выбора способа управления данными многоквартирными домами, так как не свидетельствуют о проведении общих собраний в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Доводы жалобы о совершении администрацией неправомерных действий по ограничению конкуренции на рынке услуг жилищно - коммунального хозяйства в части инициирования проведения собраний в ряде многоквартирных домов, управляемых ООО «Частный ЖЭК», разработке документации для голосования по выбору способа управления и по выбору обсуживающей организации в части оказания услуг и работ по содержанию и ремонту многоквартирных домов подлежат отклонению в силу следующего.

Обязанность администрации созвать собрание собственников многоквартирных домов для решения вопроса о выборе способа управления этими домами установлена частью 6 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 42 Федерального закона от 21.07.2005 №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» под запросом котировок понимается способ размещения заказа, при котором информация о потребностях в товарах, работах, услугах для нужд заказчиков сообщается неограниченному кругу лиц путем размещения на [официальном сайте](#) извещения о проведении запроса котировок и победителем в проведении запроса котировок признается участник размещения заказа, предложивший наиболее низкую цену контракта.

03.07.2012 администрацией проведен запрос котировок на выполнение работ по подготовке общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, по результатам которого с ООО «Тепло» заключен муниципальный контракт от 26.07.2012 №112-12.

В соответствии с условиями контракта ООО «Тепло» обязуется оказать следующие услуги: распечатка уведомлений о проведении общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирных домах, разноска и вручение по адресам уведомлений о проведении общего собрания, подготовка и распечатка пакета документов для каждого собственника жилых (нежилых) помещений в многоквартирных домах, подготовка заказных писем с вложением в них уведомлений о проведении общего собрания, проведения процедуры заочного голосования собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирных домах, ведение реестра вручения уведомлений о проведении общего собрания,

проведение разъяснительной работы с собственниками жилых (нежилых) помещений многоквартирных домов, передача данных в администрацию в печатном виде, в свою очередь администрация обязуется оплатить указанные услуги. Данные услуги должны быть оказаны в отношении многоквартирных домов, управление которыми осуществляло ООО «Строительная компания», ООО «Частный ЖЭК».

Из представленных в материалах дела доказательств и информации, в частности протоколов собрания собственников помещений в многоквартирных домах, управляемых ООО «Частный ЖЭК», следует, что подсчет голосов проводился в здании администрации начальником отдела по работе с собственниками жилья и размещению муниципального заказа. В бланках голосования собственникам предложено выбрать управляющую организацию из следующих компаний: ООО «Строительная компания», ООО «Частный ЖЭК», ООО «М-Сервис», ООО «Тепло».

По окончании работы по проведению общих собраний собственников помещений многоквартирных домов подведены следующие итоги: в 6 многоквартирных домах общие собрания собственников помещений не состоялись по причине отсутствия кворума; по 19 многоквартирным домам (ул. Гоголя д. 28 «б», 29, 34, ул. Горького, д. 64,94, ул. Луначарского, д. 124, 126, 128, ул. Наумова, д. 8, ул. Орлова, д. 3, 9, 9 «а», 13, 15, ул. Сибирская, д. 93, ул. Советская, д. 61,81, ул. Кантера, д. 14, ул. Леваневского, д. 101 «а») администрацией не сформированы реестры собственников многоквартирных домов, в связи с этим не проведены запланированные общие собрания собственников помещений; по 9 многоквартирным домам общие собрания собственников в форме заочного голосования состоялись, выбран непосредственный способ управления, собственники домов заключили договоры с управляющей организацией ООО «Частный ЖЭК», за исключением дома, расположенного по адресу: ул. Сибирская, д. 130, в котором собственники решили заключить договор с ООО «М-Сервис».

Квалификация соглашения в качестве запрещенного антимонопольным законодательством допускается только в тех случаях, когда в результате его заключения наступает либо может наступить нарушение охраняемого законом баланса экономических интересов хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном и том же товарном рынке в соответствующих географических границах. Иное нарушение законодательства само по себе не является нарушением статьи 16 Закона о защите конкуренции. При этом субъектный состав правоотношений, внутри которых было совершено нарушение законодательства, квалифицирующего значения для вывода о совершении именно антимонопольного нарушения не имеет.

Доказательств тому, что заключенный муниципальный контракт обеспечивает преимущественные условия осуществления ООО «Тепло» деятельности на рынке услуг управления многоквартирными домами в материалы дела не представлено и в ходе проведенной проверки не установлено. Кроме того, решение о способе управления многоквартирным домом принимается собственниками жилых помещений (части 2,3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации), в связи с чем в данной части действия администрации антимонопольному закону не противоречат.

Статьей 16 Закона о защите конкуренции установлен запрет на соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной

власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действия приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В ходе рассмотрения дела комиссией установлено, что договоры управления многоквартирными домами заключены между ООО «Частный ЖЭК» и собственниками помещений многоквартирных домов, в связи с чем субъектный состав, предусмотренный указанной статьей, в данном случае отсутствует.

Отсутствие признаков нарушения в рассматриваемых комиссией действиях в силу пункта 2 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции является основанием для прекращения рассмотрения дела.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст.39, ч.ч. 1 – 4 ст. 41, ст. 48, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела №8-01/302 в части нарушения администрацией городского поселения г. Николаевск-на-Амуре и ООО «Частный ЖЭК» статьи 16 Закона о защите конкуренции, выразившееся в продлении договоров управления многоквартирными домами, находящимися на территории поселения, переданными по результатам проведенного в 2009 году конкурса ООО «Частный ЖЭК», в связи с отсутствием признаков нарушения антимонопольного законодательства.

2. Признать бездействие администрации городского поселения г. Николаевск-на-Амуре, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися на территории поселения, переданными по результатам проведенного в 2009 году конкурса в управление ООО «Частный ЖЭК», за исключением многоквартирных домов, собственники помещений в которых приняли и реализовали решение о способе управления многоквартирными домами, нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

3. Выдать администрации городского поселения г. Николаевск-на-Амуре предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ №19

Комиссия Хабаровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении

антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе <.....>, руководствуясь статьей 22, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1, 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 18.04.2013 №32 по делу № 8-01/302 о нарушении администрацией городского поселения г. Николаевск-на-Амуре (ул. Советская, д. 73, г. Николаевск-на-Амуре, 682460) части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации городского поселения г. Николаевск-на-Амуре в срок до 01.06.2013 прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися на территории поселения, переданными по результатам проведенного в 2009 году конкурса в управление ООО «Частный ЖЭК», за исключением многоквартирных домов, собственники помещений в которых приняли и реализовали решение о способе управления многоквартирными домами, с целью чего провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России в пятидневный срок с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.