

## РЕШЕНИЕ

### по делу № 40 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена "04" декабря 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено "17" декабря 2013 г.

Комиссия Управления ФАС России по Мурманской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в отсутствие представителей Администрации сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области, рассмотрев дело № 40, возбуждённое по признакам нарушения Администрацией сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области (адрес: 184363, Мурманская область, Кольский район, посёлок Междуречье, д.3а; ИНН: 5105032496) и МУП «Наш дом» (адрес: 184363, Мурманская область, Кольский район, посёлок Междуречье, ул. Строительная, д.3) пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### УСТАНОВИЛА:

Комиссия Управления ФАС России по Мурманской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в ходе рассмотрения дела № 39 по признакам нарушения Администрацией сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» усмотрела признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях Администрации сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области и МУП «Наш дом», выразившееся в следующем.

Администрацией с.п. Междуречье Кольского района Мурманской области на основании договора от 31.01.2013г. № 01 «О закреплении за муниципальным унитарным предприятием «Наш дом» муниципального имущества на праве хозяйственного ведения» жилые многоквартирные дома, расположенные по адресам: с.п. Междуречье, ул. Строительная, д. 8; с. Минькино, д. 155; с. Минькино, д. 154; с. Минькино, д.150а переданы на праве хозяйственного ведения МУП «Наш дом».

Пунктом 1.3. данного договора предусмотрено, что закреплённое за МУП «Наш дом» имущество, в том числе указанные многоквартирные дома, являются муниципальной собственностью.

МУП «Наш дом», на основании договора от 01.02.2012 №03-1/12 предоставляет жилищно-коммунальные услуги в части отопления и горячего водоснабжения в н.п. Междуречье.

Согласно письма Администрации с.п.Междуречье Кольского района Мурманской области от 29.04.2013 г. по состоянию на 01.01.2013 г. и на 24.04.2013 г. доля муниципальной собственности в рассматриваемых домах составляет:

- п. Междуречье, ул. Строительная, д. 8 - 11,8%;
- с. Минькино, д. 155 - 0,49%;
- с. Минькино, д. 154 - 23,9%;
- с. Минькино, д.150а - 25,5%.

Таким образом, по состоянию на 31.01.2013 г. доля муниципальной собственности в многоквартирных домах, расположенных по адресам: с.п. Междуречье, ул. Строительная, д. 8; с. Минькино, д. 155; с. Минькино, д. 154; с. Минькино, д.150а по состоянию на 24.04.2013 составляла менее 50%. Следовательно, собственники жилых помещений данных многоквартирных домов, согласно части 2 статьи 161 раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации, обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 4 статьи 161 раздел VIII Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 №123-ФЗ), в случае, если в течение года до дня проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, собственниками помещений в котором не выбран способ управления или если принятое решение о выборе способа управления таким домом не было реализовано, орган местного самоуправления в Порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

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.

Установлено, что на момент заключения Администрацией сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области и МУП «Наш дом» Договора № 01 от 31.01.2013г. «О закреплении за муниципальным унитарным предприятием «Наш дом» муниципального имущества на праве хозяйственного ведения» собственники не реализовали своё право по выбору способа управления многоквартирным домом и выбора управляющей организации.

Таким образом, Администрация муниципального образования сельское поселение Междуречье Кольского района Мурманской области обязана провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в установленном Порядке, в случае если собственники помещений в данном доме не выбрали способ управления.

Администрацией муниципального образования с.п. Междуречье Кольского района в период с апреля 2010 года по апрель 2013 год открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственники которых не выбрали способ управления (с.п. Междуречье, ул. Строительная, д. 8; с. Минькино, д. 155; с. Минькино, д. 154; с. Минькино, д.150а) не проводился.

По мнению Комиссии, передача жилых домов в хозяйственное ведение Муниципального унитарного предприятия является незаконной ввиду нижеследующего.

В хозяйственном ведении МУП в силу части 3 статьи 215 и статьи 294 Гражданского кодекса РФ, а также части 1 статьи 2, части 1 статьи 8 и части 1 статьи 11 Федерального закона от 14.11.2002 «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» может находиться только муниципальное имущество, а относительно объектов права в многоквартирных домах – только жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

Переданные жилые дома признаются многоквартирными, поскольку являются совокупностью двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным [законодательством](#).

При этом, как пояснила Администрация с.п. Междуречье в письме от 26.04.2013 б/н доля муниципальной собственности в данных домах составляет менее 50%, следственно оставшаяся доля многоквартирного дома – частная. Многоквартирный дом, помещения в котором принадлежат двум и более различным собственникам, не может считаться принадлежащим одному лицу. Общее имущество в таких домах находится в общей долевой собственности всех

собственников помещений.

Данный вывод также подтверждается письмом Министерства регионального развития РФ от 20 декабря 2006 г. N 14316-PM/07, согласно которому передача многоквартирного дома как объекта недвижимого имущества не допускается.

Кроме того, в силу статьи 17 Жилищного кодекса, а также статей 671 и 294 Гражданского кодекса РФ, закрепление за МУП в хозяйственное ведение муниципальных жилых помещений социального использования противоречит целям использования помещений.

В соответствии с пунктом 2.1 Устава МУП «Наш дом» (утв. Постановлением администрации МО с.п.Междуречье Кольского района от 20.03.2008 №14) МУП «Наш дом» осуществляет техническую эксплуатацию, содержание и текущий ремонт жилого фонда и объектов коммунального хозяйства, переданных в хозяйственное ведение собственником имущества.

Следовательно, можно прийти к выводу о том, что функции по управлению указанными многоквартирными домами осуществляет МУП «Наш дом».

В соответствии с пунктом 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции запрещаются 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 действий приводят или могут привести к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Согласно информации, представленной Администрацией сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области, в границах посёлка Междуречье и село Минькино функции управления многоквартирными домами осуществляют следующие управляющие компании:

- ООО «УК Спецремстрой»,
- ООО «МСервис».

Указанные управляющие компании выбраны по результатам общих собраний собственников жилых помещений многоквартирных домов.

В настоящее время функции управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: посёлок Междуречье, ул. Строительная, д. 8, и село Минькино, д. 155, д. 154 и д.150а, осуществляет ООО «УК Спецремстрой», выбранное по результатам общих собраний собственников помещений указанных многоквартирных домов.

В соответствии с письменными пояснениями Администрации с.п.Междуречье Кольского района Мурманской области (письмо от 15.11.2013г. № 1228) заключению договора от 31.01.2013 №01 «О закреплении за муниципальным унитарным предприятием «Наш дом» предшествовала устная договорённость

между главой сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области и директором с МУП «Наш дом».

При этом, целью заключения указанного договора явилось передача Администрацией с.п.Междуречье Кольского района Мурманской области объектов жилищно-коммунального хозяйства, в том числе многоквартирных домов, расположенных по адресам: посёлок Междуречье, ул. Строительная, д. 8, и село Минькино, д. 155, д. 154 и д.150а, для обслуживания и получения прибыли от использования данного имущества.

Комиссия по рассмотрению дела № 40 о нарушении антимонопольного законодательства считает, что выбранный Администрацией сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области способ выбора управляющей компании для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: посёлок Междуречье, ул. Строительная, д. 8, и село Минькино, д. 155, д. 154 и д.150а, противоречит нормам жилищного законодательства и является антиконкурентным, так как не обеспечивает конкуренцию на рынке по управлению многоквартирными домами на территории МО с.п. Междуречье и с.Минькино.

Таким образом, Администрация сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области путём заключения с МУП «Наш дом» договора от 31.01.2013 №01 «О закреплении за муниципальным унитарным предприятием «Наш дом» муниципального имущества на праве хозяйственного ведения» передала указанные многоквартирные дома, расположенные по адресам: п. Междуречье, ул. Строительная, д. 8; с. Минькино, д. 155; с. Минькино, д. 154; с. Минькино, д.150а, без проведения конкурса и решения собственников помещений под управление МУП «Наш дом», чем фактически ограничила доступ к управлению указанными домами для других управляющих организаций, что является нарушением пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного и 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, статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях Администрации сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области (адрес: 184363, Мурманская область, Кольский район, посёлок Междуречье, д.3а; ИНН: 5105032496) и муниципального унитарного предприятия «Наш дом» (адрес: 184363, Мурманская область, Кольский район, н.п.Междуречье, ул. Строительная, д.3; ИНН: 5105032288) факт нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившейся в ограничении доступа на товарный рынок управления многоквартирными домами в границах муниципального

образования посёлков Междуречье и село Минькино путём передачи Администрацией сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области в управление МУП «Наш дом» на основании заключённого договора от 31.01.2013 г. № 01 «О закреплении за муниципальным унитарным предприятием «Наш дом» муниципального имущества на праве хозяйственного ведения» многоквартирных домов, расположенных по адресам:

- посёлок Междуречье, ул. Строительная, д.8;

- село Минькино, д. 155;

- село Минькино, д.154;

- село Минькино, д.150а.

2. Администрации сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области (адрес: 184363, Мурманская область, Кольский район, посёлок Междуречье, д.3а; ИНН: 5105032496) выдать предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции на рынке управления многоквартирными домами.

3. Муниципальному унитарному предприятию «Наш дом» предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, не выдавать в связи с реализацией собственниками помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам: п. Междуречье, ул. Строительная, д.8; с. Минькино, д. 155; с. Минькино, д.154; с. Минькино, д.150а, способа управления многоквартирными домами.

4. Передать материалы дела №40 должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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

## **ПРЕДПИСАНИЕ № 40**

17 декабря 2013 г.

г. Мурманск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия), руководствуясь статьей 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 17 декабря 2013 г. по делу № 40 о нарушении Администрацией сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области (адрес: 184363, Мурманская область, Кольский район, посёлок Междуречье, д.3а; ИНН: 5105032496) и муниципальным унитарным предприятием «Наш дом» (адрес: 184363, Мурманская область, Кольский район, н.п.Междуречье, ул. Строительная, д.3; ИНН: 5105032288) пункта 4

статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области (адрес: 184363, Мурманская область, Кольский район, посёлок Междуречье, д.3а; ИНН: 5105032496) совершать действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно:

В случае, если в течение года собственниками помещений многоквартирных домов не выбран способ управления или если принятое решение о выборе способа управления такими домами не было реализовано, Администрация сельского поселения Междуречье Кольского района Мурманской области в Порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и в соответствии с частью 4 статьи 161 раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации обязана провести открытый конкурс по отбору управляющей организации.

2. В срок **до 01 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.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.