

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 04-36/23-2015

О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Золотивная часть решения объявлена 30 ноября 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 02 декабря 2015 года.

г. Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>	- заместитель руководителя Карельского УФАС России; председатель Комиссии;
<...>	- заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии,
<...>	- старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии
<...>	- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии.

рассмотрев дело №04-36/23-2015, возбужденное в отношении Администрации Надвоицкого городского поселения (ул.Ленина, д.1/4, п.Надвоицы, Сегежский район, Республика Карелия, 186430) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых доля муниципальной собственности на общее имущество составляет более 50% (ул.50 лет Октября, дома №№2,4,6,8,12,15,17, 23/12,24; ул.Петрозаводская, дом №4; ул.Калинина дома №№3,4,5,6,7; ул.Сегежская, дома №№6,7,8; ул.Строителей, дома №№1,6А,9/2,20; ул.Спиридонова, дом № 2),

в присутствии представителей:

управляющей организации – ООО «Комфорт»,

Администрации Надвоицкого городского поселения;

УСТАНОВИЛА:

Карельское УФАС России поступило заявление ООО «Комфорт» (далее - Заявитель), осуществляющего деятельность по управлению многоквартирными домами в Надвоицком городском поселении о нарушении Администрацией Надвоицкого городского поселения (далее – Администрация) антимонопольного законодательства (№4417 от 25.08.2015, исх.№01/1174 от 24.08.2015).

В заявлении указано, что в соответствии с решением Карельского УФАС России от 07.07.2015 по делу №04-45/28-2015 аннулирован проводимый Администрацией открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение №180515/1140954/01 от 18.05.2015) по всем (двум) там.

В июле 2015 года Администрация, проигнорировав требования части 4 статьи 161 жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), инициировала проведение общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирных домах п.Надвоицы с принятием решения о выборе в качестве управляющей организации - ООО «Надвоицкая управляющая организация», принимавшего участие в аннулированном конкурсе и допущенного к участию в нем.

Кроме того Заявитель отмечает, что согласно размещенным на официальном сайте раскрытия информации <https://www.reforina.gkii.ru/> протоколам в отношении многоквартирных домов по адресам: ул. 50 лет Октября, дома №№2,4,6,8,12,15,17,22,23/12,24; ул.Петрозаводская, дома №№4; ул. Калинина, дома №№3,4,5,6,7,9; ул. Сегежская, дома №№6,7,8,9,10; ул. Строителей, дома №№1,9/2,20; .Спиридонова, дом №2 доля Надвоицкого городского поселения на общее имущество в каждом из указанных многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, соответственно, в отношении данных многоквартирных домов Администрация в силу требований части 2 статьи 163 ЖК РФ обязана провести конкурс по выбору управляющей организации.

Исходя из вышеизложенных фактов, ООО «Комфорт» усматривает в действиях (бездействии) Администрации по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления рядом многоквартирными домами в Надвоицы нарушение статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

В результате рассмотрения указанного заявления, Приказом Карельского УФАС России от 27.10.2015 №238 в соответствии с частью 12 статьи 44 ФЗ «О защите конкуренции» было возбуждено дело №04-36/23-2015 по признакам нарушения Администрацией Надвоицкого городского поселения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с определением Карельского УФАС России от 27.10.2015 дело №04-36/23-2015 было назначено к рассмотрению на 30.11.2015 в 14 часов 30 минут, по адресу: Петрозаводск, наб. Варкауса, д. 1-а, каб. 516 и состоялось в назначенное время.

При рассмотрении дела представители ООО «Комфорт» поддержали доводы, изложенные в заявлении, дополнительно пояснили, что под руководством директора ООО «Комфорт» ранее осуществляла деятельность управляющая компания ООО «Эплоресурс» (с июля 2008 года). В связи с изменением действующего законодательства, требующим наличия соответствующей лицензии, ООО «Эплоресурс» прекратило свою деятельность, и в мае 2014 года было создано ООО «Комфорт». Фактически управляющая компания оказывает услуги по управлению многоквартирными домами в Надвоицком городском поселении около 7 лет. ООО «Комфорт» заинтересовано в дальнейшем оказании услуг по управлению многоквартирными домами в Надвоицком городском поселении, в том числе в домах, переданных без проведения конкурса ООО «Надвоицкая управляющая компания».

Также директор Общества отметил, что в 1 полугодии 2015 года Администрация неоднократно объявляла конкурс на управление многоквартирными домами в Надвоицком городском поселении, однако, ввиду неправильного расчета размера обеспечения заявки на участие в конкурсе, ООО «Комфорт» не смогло принять в нем участие (на первый конкурс заявку не подавало, на второй - подавало, но не было допущено к участию).

Ссылаясь на письма от 03.09.2015 №05/2256, от 02.10.2015 №05/2443 (вх.№5246 от 08.10.2015) от 01.11.2015 исх.№05/2680 (вх.№5809 от 10.11.2015), от 06.11.2015 исх.№05/2681 (вх.№5810 от 10.11.2015) Администрация представила письменные пояснения, а также документы, необходимые для рассмотрения настоящего дела по существу.

При рассмотрении дела представитель Администрации поддержала позицию, изложенную в письменных пояснениях, сообщила следующее.

Администрация подтвердила, что являлась инициатором общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирных домах Надвоицкого городского поселения, расположенных по адресам: ул. 50 лет Октября д. 2,4,6,8,11,12,13,14,15,17,18,19,20,21,22,23/12,24,25/11,27,29,37/1; ул.Петрозаводская д. 1,8,10,12; ул. Калинина д. 1,3,4,5,6,7,9; ул. Сегежская д. 4,5,6,7,8,9,10; ул. Строителей д. 1,2,3,4,5,6,6а,9/2,10,12,20; ул. Спиридонова д.2,3,5,9,11,15,17,33; пр. Metallургов д. 10,12,13,14, ул. Ленина д. 1\4,2,4.

Администрация Надвоицкого городского поселения является одним из собственников перечисленных жилых помещений, в связи с чем и инициировала проведение общих собраний о выборе управляющей организации для заключения договора с ней.

Собрания проводились в два этапа: очный (не состоялся по причине отсутствия кворума) и заочный (по итогам собрания собственники помещений реализовали волю выбора управляющей организации).

Извещения собственников о проведении общих собраний были размещены на подъезде каждого дома, с соблюдением установленных сроков. Протоколы общих собраний подготовлены и подписаны.

По мнению Администрации, факт проведения общих собраний органом местного самоуправления не противоречит действующему законодательству. В обоснование своих доводов Администрация ссылается на Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 июля 2014 № 411/пр «Об утверждении

именных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах».

В том же обоснование своих доводов, Администрация ссылается на часть 8 статьи 161 ЖК РФ, предусматривающей возможность заключения договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 настоящей статьи, в случае, если конкурс в ответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Как указывает Администрация, конкурс в отношении вышеобозначенных многоквартирных домов проводился дважды: по результатам проведения конкурса в мае 2015 года, конкурс признан несостоявшимся ввиду отсутствия заявок; при проведении повторного конкурса в июне 2015 организатором торгов были допущены существенные нарушения действующего законодательства, в связи с чем на основании предписания Карельского УФАС России результаты конкурса были аннулированы.

Учитывая данные обстоятельства, времени на проведение повторного конкурса не оставалось, и Администрация была вынуждена инициировать общие собрания, по результатам проведения которых были заключены договоры управления многоквартирными домами от 01 августа 2015 года.

Также Администрация указала, что в настоящий момент на территории Надвоицкого городского поселения осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами две управляющие компании - ООО «Комфорт» (42 дома), ООО «Надвоицкая управляющая компания» (86 домов).

В вопросе членов комиссии относительно указания в протоколах общих собраний собственников помещений в качестве выбора способа управления только одной управляющей компании - ООО «Народная управляющая компания» представитель администрации пояснила, что данная компания выразила свою готовность управлять рассматриваемыми многоквартирными домами. При этом каких-либо документов (заявки, реписки), подтверждающих готовность оказания данных услуг ООО «Надвоицкая управляющая компания» и незаинтересованность ООО «Комфорт» в оказании услуг по управлению многоквартирными домами на заседание Комиссии Администрацией представлено не было (ввиду их отсутствия).

В письме от 06.11.2015 №05/2681 Администрация представила сведения о доле муниципального имущества:

- г. 50 лет Октября, дом №2 – 53% (по протоколу общего собрания - 53,34%),
- г. 50 лет Октября дом №4 - 61,7 % (по протоколу общего собрания - 66,09%),
- г. 50 лет Октября дом №6 – 61,7% (по протоколу общего собрания - 55,63%),
- г. 50 лет Октября дом №8 – 23,3 % (по протоколу общего собрания - 61,7 %),
- г. 50 лет Октября дом №12 – 50% (по протоколу общего собрания - 58,61%),
- г. 50 лет Октября дом №15 – 50% (по протоколу общего собрания - 61,71%),

- . 50 лет Октября дом №17 – 64,9% (по протоколу общего собрания - 58,77%) ,
- . 50 лет Октября дом №23/12 – 76,6% (по протоколу общего собрания - 55,82%),
- . 50 лет Октября дом №24 – 64,7% (по протоколу общего собрания - 53,41%),
- . Калинина дом №3 – 58,5% (по протоколу общего собрания - 52,7%),
- . Калинина дом №4 -93,1% (по протоколу общего собрания - 83,9%),
- . Калинина дом №5 – 72,2% (по протоколу общего собрания - 67,05%),
- . Калинина дом №6 – 38,2 % (по протоколу общего собрания - 50,05%),
- . Калинина дом №7 – 53 % (по протоколу общего собрания - 51,47%),
- .Петрозаводская дом № 4 – 53,7% (по протоколу общего собрания - 50,45%);
- . Сегежская дом №6 – 65,1% (по протоколу общего собрания - 59,19%),
- . Сегежская дом №7 – 88,3% (по протоколу общего собрания - 79,97%),
- . Сегежская дом №8 – 53,3% (по протоколу общего собрания - 82,73%),
- . Строителей дом №1 – 54% (по протоколу общего собрания - 50,2%),
- . Строителей дом №6А – 54% (по протоколу общего собрания - 50,29%),
- . Строителей дом №9/2 – 65,5% (по протоколу общего собрания - 59,00%),
- . Строителей дом №20 – 79,8% (по протоколу общего собрания - 50,39%),
- . Спиридонова дом № 2 – 74,9% (совпадает с протоколом общего собрания).

Вопрос членов комиссии о наличии противоречивых данных в протоколах общих собраний и письме Администрации от 06.11.2015 №05/2681 о доле муниципального имущества в вышеуказанных домах, представитель Администрации сообщила, что у органа местного самоуправления отсутствуют полные и достоверные сведения о доле муниципальной собственности, соответственно, сведения могут не в полной мере соответствовать действительности.

Исследовав имеющиеся материалы, заслушав пояснения сторон, Комиссия Истринского УФАС России установила следующее.

В апреле-мае 2015 года Администрация проводила открытый конкурс по отбору управляющей организации на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами извещение № 230415/1140954/01 от 23.04.2015. Согласно протоколу №1 вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по извещению №230415/1140954/01 от 22.05.2015 на участие в конкурсе не поступило ни одной заявки. Конкурс был признан несостоявшимся.

В мае 2015 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение 180515/1140954/01 и конкурсная документация по проведению открытого конкурса

отбору управляющей организации на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами (2 лота).

Согласно протоколу заседания комиссии по рассмотрению заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (домами) от 22.06.2015 на участие в конкурсе поступило 2 заявки – ООО «Комфорт» и ООО «Надвоицкая управляющая компания». ООО «Комфорт» не допущено к участию в конкурсе по лоту № 1 - в связи с отсутствием платежного поручения на сумму 872 943 руб.; по лоту № 2 - в связи с несоответствием заявленной суммы в размере 36944,77 руб., установленной в конкурсной документации сумме 1 595 275 руб. Участником конкурса на лоты № 1 и №2 признано ООО «Надвоицкая управляющая компания».

Согласно протоколу заседания комиссии по рассмотрению заявок на участие в открытом конкурсе от 22.06.2015 №2 открытый конкурс признан несостоявшимся, принято решение заключить с единственным участником конкурса – ООО «Надвоицкая управляющая компания» договор управления многоквартирными домами на лот 1 и лот №2 сроком на 3 года.

Впоследствии в Карельское УФАС России поступила жалоба ООО «Комфорт» на действия Администрации по проведению повторного конкурса по отбору управляющей компании (вх. №3321 от 24.06.2015 и вх.№3351 от 25.06.2015). По результатам рассмотрения указанной жалобы в действиях организатора торгов - Администрации Надвоицкого городского поселения при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение №180515/1140954/01 от 18.05.2015) были установлены нарушения п.14, п.32, п.36, пп. 1, 3, 4 (1) п. 41, п.48 Правил проведения открытого местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 (далее – Правила). Также в действиях Администрации было признано нарушение части 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в размещении информации о проведении конкурса и завершении конкурсной документации с нарушением требований антимонопольного законодательства Российской Федерации и Правил (решение от 01.05.2015 №04-45/28-15). Администрации было выдано предписание (от 01.07.2015 04-45/28-2015) об аннулировании открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение №180515/1140954/01 от 18.05.2015) по двум (двум) лотам. Предписание исполнено в установленный срок.

После аннулирования повторного конкурса Администрация инициировала общие собрания собственников жилых помещений в многоквартирных домах п. Надвоицы, расположенных по адресам: ул. 50 лет Октября д. 2,4,6,8,11,12,13,14,15,17,18,19,20,21,22,23/12,24,25/11,27,29,37/1; ул.Петрозаводская д.1,8,10,12; ул. Калинина д.1,3,4,5,6,7,9; ул. Сегежская д. 4,5,6,7,8,9,10; ул. Строителей д.1,2,3,4,5,6,6а,9/2,10,12,20; ул. Спиридонова д.2,3,5,9,11,15,17,33; пр. Metallургов д.10,12,13,14, ул. Ленина д. 1\4,2,4.

Несмотря на содержание размещенных на официальном сайте для раскрытия информации <https://www.reforina.gkii.ru/> протоколов следует, что в многоквартирных домах по адресам: ул. 50 лет Октября, дома №№2,4,6,8,12,15,17,23/12,24; ул.Петрозаводская, дом №4; ул. Калинина дома №№3,4,5,6,7; ул. Сегежская, дома №№6,7,8; ул. Строителей, дома №№1,6А9/2,20; ул. Спиридонова, дом №2 доля

ниципальной собственности на общее имущество составляет более чем пятьдесят процентов.

Во всех протоколах общих собраний собственников помещений на повестку дня ставлены одинаковые вопросы, среди которых: вопрос №1: выбор способа управления многоквартирным домом, где в качестве способа управления указана только 1 управляющая компания - ООО «Надвоицкая управляющая компания»; вопрос №2: заключение договора с ООО «Надвоицкая управляющая компания».

Согласно Протоколам общих собраний собственников вышеуказанных многоквартирных домов принято решение о выборе в качестве управляющей организации – ООО «Надвоицкая управляющая компания».

Все протоколы общих собраний составлены по итогам проведения заочного голосования. Как указала Администрация, общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах проходили в 2 этапа, в форме очного – голосование не состоялось по причине отсутствия кворума.

По итогам проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах с ООО «Надвоицкая управляющая компания» были заключены договоры управления от 01.08.2015.

В преамбуле договоров управления следует, что договоры по рассматриваемым многоквартирным домам заключены между ООО «Надвоицкая управляющая компания» и Администрацией Надвоицкого городского поселения, в лице Главы Надвоицкого городского поселения Гусевой М.Л., являющейся собственником жилого помещения (й), расположенных в многоквартирных домах.

В разделе 9 договоров управления «адреса и реквизиты сторон», от имени собственника стоит подпись Главы Надвоицкого городского поселения Гусевой М.Л. и печать Администрации.

Согласно [статье 44](#) и [части 1 статьи 162](#) ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом и выбор управляющей организации.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом и иным специализированным потребительским кооперативом;

управление управляющей организацией.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование (в том числе о выборе способа управления), принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме и подтверждаются протоколом ([статья 46](#) ЖК РФ).

особ 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме ([часть 3 статьи 161](#) ЖК РФ).

[Статья 9 статьи 161](#) ЖК РФ устанавливает, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления в [рядке](#), 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.

Статьей 2 статьи 163 ЖК РФ также предусмотрено, что управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в [рядке](#), установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с [статьей 4 статьи 161](#) настоящего Кодекса.

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 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (Правила).

В соответствии с [пунктом 4](#) Правил 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.

В протоколах общих собраний следует, что в 23 многоквартирных домах (ул. 50 лет сентября, дома №№2,4,6,8,12,15,17, 23/12,24; ул.Петрозаводская, дом № 4; ул. Калинина дома №№3,4,5,6,7; ул. Сегежская, дома №№6,7,8; ул. Строителей, дома №№1,6А9/2,20; ул. Спиридонова, дом №2) доля муниципальной собственности на общее имущество составляет более чем пятьдесят процентов, соответственно, в отношении данных

многоквартирных домов Администрация в силу требований части 2 статьи 163 ЖК РФ обязана провести конкурс по выбору управляющей организации.

Согласно [пункту 3 части 1 статьи 14](#) Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского поселения относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 9 Устава **муниципального образования «Надвоицкое городское поселение»** (принят решением XXXI сессии Совета Надвоицкого городского поселения II созыва от 24.10.2011 №130) к вопросам местного значения муниципального образования «Надвоицкое городское поселение» относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Надвоицкое городское поселение».

Поскольку доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в рассматриваемых многоквартирных домах составляет более чем пятьдесят процентов, организация управления данными многоквартирными домами относится к компетенции органов местного самоуправления.

С целью выбора управляющей организации, органом местного самоуправления должен быть проведен открытый конкурс. Иной способ выбора управляющей организации ни ЖК РФ, ни Правилами не предусмотрен.

Согласно [части 1 статьи 15](#) ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

При этом для квалификации действий (бездействия) по [части 1 статьи 15](#) ФЗ «О защите конкуренции» не требуется доказывания наступления неблагоприятных последствий, достаточно угрозы их наступления. Кроме того, из указанной [нормы](#) не вытекает обязанность антимонопольного органа устанавливать конкретные факты нарушения прав хозяйствующих субъектов, так как действия (бездействие) властного органа могут признаваться нарушающими запрет [части 1 статьи 15](#) ФЗ «О защите конкуренции» и в том случае, если они могут привести к последствиям, указанным в данной [норме](#).

Нарушение требований статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», Администрация, действуя соответствующими полномочиями, не провела конкурс по отбору управляющей организации в отношении многоквартирных домов, расположенных в Надвоицком городском поселении по адресу - ул. 50 лет Октября, дома №2,4,6,8,12,15,17, 23/12,24; ул.Петрозаводская, дом № 4; ул. Калинина дома №3,4,5,6,7; ул. Сегежская, дома №№6,7,8; ул. Строителей, дома №№1,6А9/2,20; ул. Иридонова, дом №2.

Управление многоквартирными домами в Надвоицком городском поселении является конкурентным, поскольку в настоящий момент на территории Надвоицкого городского поселения осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами 2 самостоятельных хозяйствующих субъекта, - ООО «Комфорт» и ООО

адвоицкая управляющая компания».

оме того, помимо существования действительных участников соответствующего рынка, оказывать услуги по управлению многоквартирными домами могут действующие субъекты, зарегистрированные, например, в Сегежском муниципальном районе, либо ином районе Республики Карелия.

ким образом, на момент проведения общих собраний собственников существовали как действительные, так и потенциальные участники рынка управления многоквартирными домами.

ицировав общие собрания собственников помещений вышеуказанных многоквартирных домов с указанием в качестве выбора управляющей компании только ООО «Надвоицкая управляющая компания», в ущерб интересам ООО «Эмфорт», а также иным потенциальным участникам рынка управления многоквартирными домами, Администрация тем самым создала преимущественные условия для ООО «Надвоицкая управляющая компания».

случае, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее обязательность хозяйствующих субъектов, его не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, может влиять на конкуренцию, поскольку лишь при открытом объявлении конкурса, в установленном порядке, могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ, в рассматриваемом случае, на рынок управления многоквартирными домами в Надвоицком городском поселении.

Администрации была обязана провести конкурс по отбору управляющей организации для управления рядом многоквартирных домов в Надвоицком городском поселении; несовершение указанных действий свидетельствует о нарушении Администрацией [части 1 статьи 15](#) ФЗ «О защите конкуренции».

ицировав общее собрание собственников, Администрация не представила собственникам (нанимателям) право выбора управляющей компании, предложив брать в качестве таковой только ООО «Надвоицкая управляющая компания», с последующим заключением договоров управления с указанной компанией от 08.08.2015, которые были подписаны Администрацией в лице ее Главы <...> и заверены печатью Администрации.

фактически орган местного самоуправления, как собственник преобладающей доли собственности на рассматриваемые многоквартирные дома, самостоятельно выбрал управляющую организацию без проведения конкурса и, по сути, предоставил преимущество одной коммерческой организации.

включение в нарушение [части 2 статьи 163](#) ЖК РФ без проведения конкурсной процедуры договоров управления многоквартирными домами от 01.08.2015 с ООО «Надвоицкая управляющая компания» при отсутствии у всех заинтересованных лиц возможности принять участие в процедуре определения контрагента (управляющей компании) по указанным договорам в связи с установленными обстоятельствами свидетельствует о том, что действиями Администрации ООО «Надвоицкая управляющая компания» был обеспечен доступ на рынок оказания услуг управления многоквартирными домами в Надвоицком городском поселении вне конкуренции.

конкуренты ООО «Надвоицкая управляющая компания», в том числе, Заявитель, желающие осуществлять деятельность на соответствующем рынке, были поставлены в равные условия при получении доступа на товарный рынок, а также лишены возможности получить информацию о предстоящем заключении договоров управления многоквартирными домами, и как следствие, не получили возможности реализовать свое право на заключение такового.

В силу пункта 1 части 1 статьи 165 ЖК РФ, в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

Основной целью проведения торгов является выявление хозяйствующего субъекта, предложившего за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на основе управления которым проводится конкурс.

В соответствии с [частью 8 статьи 161](#) ЖК РФ заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса возможно только в единственном случае - когда этот конкурс признан несостоявшимся.

Ввод Администрации о том, что орган местного самоуправления был вправе заключать договоры управления многоквартирными домами без проведения открытого конкурса в силу положений части 8 статьи 161 ЖК РФ. Комиссией склоняется, так как указанные нормы применяются только в том случае, если конкурс, проводимый в соответствии с требованиями части 4 и 13 статьи 161 ЖК РФ признан состоявшимся.

В рассматриваемом случае обязанность органа местного самоуправления по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации вытекает не из требований статьи 161 ЖК РФ, а в силу положений части 2 статьи 163 ЖК РФ.

Согласно части 5 статьи 447 ГК РФ, аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися. Иные основания признания торгов состоявшимися устанавливаются законом.

Комиссия отмечает, что ни ЖК РФ, ни Правила не содержат определения состоявшегося конкурса, а также условий, при которых конкурс по отбору управляющей организации может быть признан несостоявшимся.

Предпоследний конкурс по отбору управляющей организации (извещение 180515/1140954/01 от 18.05.2015), проводимый Администрацией, был аннулирован решением УФАС России ввиду наличия нарушений действующего законодательства, а не в силу отсутствия заявок. Напротив, имелось два реальных претендента на участие в торгах, которые подали заявки на участие в конкурсе, но не смогли побороться на равных условиях за получение права управления спорными многоквартирными домами ввиду того, что организатор торгов допустил существенные нарушения при его проведении (в частности, неправильный расчет обеспечения заявки явился основанием для недопуска ООО «Комфорт» к участию в торгах).

учив материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, статьей 50 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Администрации Надвоицкого городского поселения нарушение части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых доля муниципальной собственности на общее имущество составляет более 50% (ул.50 лет Октября, дома №№2,4,6,8,12,15,17, 23/12,24; ул.Петрозаводская, дом №4; ул.Калинина дома №№3,4,5,6,7; ул.Сегежская, дома №№6,7,8; ул.Строителей, дома №№1,6А,9/2,20; ул.Спиридонова, дом № 2)
2. Предписание Администрации Надвоицкого городского поселения не выдавать, в связи с судебным порядком признания договоров управления многоквартирными домами от 01.08.2015 ничтожным;
3. Направить материалы настоящего дела должностному лицу Карельского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении Ответчика по делу к административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>
