

Администрация города Чудово

ул. Некрасова, д. 27,

г. Чудово, 174210

Кострыкиной Ольге Васильевне

ул. Губина, д.16, кв. 6,

г. Чудово

ОАО «Хозяйственно

- эксплуатационное управление

Адмиралтейского района»

ул. Садовая, д. 55-57, оф. 11,

Санкт-Петербург, 190068

ООО «УК-Управление домами»

ул. Оплеснина, д. 6а,

г. Чудово, 174210

Исходящий № 535/02 от 06.02.2014

РЕШЕНИЕ

Великий Новгород

Резолютивная часть решения оглашена 29 января 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено 06 февраля 2014 года.

Комиссия Новгородского УФАС России (далее – Управление)

по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии: Пашкова Г.Н. – заместитель руководителя Управления - начальник отдела антимонопольного контроля,

члены Комиссии:

Паньков С.Е. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля;

Крапивин А.И. – ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля;

при участии:

от Администрации города Чудово: Фадеевой Н.А., действующей на основании доверенности от 23.01.2014 № 91;

Директор ООО «УК-Управление домами» Загоскин В.А. присутствовал лично;

от ОАО «ХЭУ Адмиралтейского района» представитель не явился, о месте и времени рассмотрения дела №90 ОАО «ХЭУ Адмиралтейского района» было уведомлено должным образом,

рассмотрев дело № 90, возбужденное по признакам нарушения Администрацией города Чудово (далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Новгородское УФАС России (далее - Управление) 08.11.2013 от Управления государственной жилищной инспекции Новгородской области поступила жалоба собственника жилого помещения многоквартирного дома №16, расположенного по адресу ул. Губина, г. Чудово для рассмотрения по существу в части, относящейся к компетенции антимонопольного органа.

Из жалобы следует, что 27.08.2013 собственниками помещений многоквартирного дома №16, расположенного по адресу ул. Губина, г. Чудово была выбрана управляющая организация ООО «УК-Управление домами», с которой был заключен договор на управление многоквартирным домом от 27.08.2013.

Однако, в сентябре 2013 года Администрацией города Чудово по собственной инициативе был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом.

Собственники жилых помещений многоквартирного дома №16 полагают, что Администрацией города Чудово не соблюдается установленный порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

По запросу Управления Администрацией города Чудово представлены письменные пояснения (вх. от 25.11.2013 № 9256 Новгородского УФАС России), из которых следует, что администрацией города Чудово в 2010 году проводился открытый конкурс по отбору управляющей организации, срок договора управления 3 года. По итогам открытого конкурса на территории города Чудово управлением многоквартирных домов занимались три организации: ООО «Капри Плюс», ООО «Управление домами», ООО «Новый день - Управляющая компания». В отношении ООО «Капри Плюс» и ООО «Новый день - Управляющая компания» проводилась процедура банкротства, соответственно по окончании срока договоров управления услуги на должном уровне организациями не оказывались. Срок окончания договоров управления 31 июля 2013 года.

Согласно пункту 4 статьи 161 ЖК РФ 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 принято решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Согласно пункту 18 раздела V Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416, в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных [постановлением](#) Правительства РФ от 6 февраля 2006 года №75 (далее – Правила), в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

В соответствии с решением Верховного Суда РФ от 10 августа 2009 года № ГКПИ09-830, оставленного без изменения определением Кассационной коллегии Верховного Суда РФ от 13 октября 2009 года № КАС09-447, абзац 1 пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по

отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом признан недействующим.

На момент размещения конкурсной документации на официальном сайте Российской Федерации и вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами копии протоколов решений общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, в том числе дома по улице Губина, д. 16, в Администрацию города Чудово не поступало.

01.08.2013 года в районной газете «Родина» было размещено распоряжение от 25.07.2013 года № 80-рг «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» и извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, на официальном сайте Администрации города Чудово была размещена конкурсная документация. Дата проведения конкурса была назначена 04.09.2013 года согласно извещению о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации. В связи с внесением изменений в законодательные акты (20.08.2013 года на официальном сайте Администрации города Чудово опубликованы изменения) открытый конкурс был отменен. Конкурсная документация была размещена 22.08.2013 года на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru.

Рассмотрение заявок на участие в конкурсе состоялось 24.09.2013 (протокол №2 от 24.09.2013).

По результатам конкурса дом №16 передан в управление ОАО «ХЭУ Адмиралтейского района», о чем свидетельствует договор управления многоквартирным домом от 10.10.2013 №б/н, заключенный между собственниками жилых помещений многоквартирного дома №16 в лице Главы Администрации города Чудово Александрова А.А. и ОАО «ХЭУ Адмиралтейского района».

По запросу Управления ООО «УК-Управление домами» представлен письменный ответ (вх. от 20.01.2014 № 288 Новгородского УФАС России), из которого следует, что собственниками помещений многоквартирного дома №16 ранее была выбрана управляющая организация и 27.08.2013 заключен договор управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 40 Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня

проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии со статьей 161 ЖК РФ Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила).

Решением Верховного Суда Российской Федерации [абзац первый пункта 39](#) Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года N 75 (в ред. Постановления Правительства Российской Федерации от 18 июля 2007 г. N 453) признан недействующим, в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

В рассматриваемом случае собственники реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом №16, заключив договор управления многоквартирным домом от 27.08.2013 №б/н.

Тем не менее, конкурс Администрацией города Чудово в отношении данного дома был проведен, по результатам конкурса дом №16 передан в управление ОАО «ХЭУ Адмиралтейского района», о чем свидетельствует договор управления многоквартирным домом от 10.10.2013 №б/н, заключенный между собственниками жилых помещений многоквартирного дома №16 в лице Главы Администрации города Чудово Александрова А.А. и ОАО «ХЭУ Адмиралтейского района».

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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), в частности пунктом 2 части 1 указанной статьи, запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, пунктом 5 части 1 той же статьи, запрещается установление для приобретателей товаров ограничений выбора

хозяйствующих субъектов, которые предоставляют такие товары.

В соответствии с приказом Управления от 29.11.2013 № 332 возбуждено дело № 90 по признакам нарушения Администрацией города Чудово Новгородской области части 1 статьи 15, в том числе пунктов 2 и 5 части 1 указанной статьи Закона о защите конкуренции.

На рассмотрении дела №90 представитель Администрации поддержал ранее представленные письменные пояснения Администрации по рассматриваемому нарушению. Так же, представитель Администрации на рассмотрение дела №90 представил дополнительное соглашение от 10.10.2013 б/н к договору управления многоквартирным домом № 16, расположенного по адресу ул. Губина, г. Чудово от 10.10.2013 б/н. Кроме того, представитель Администрации представил справку, согласно которой многоквартирный дом № 16, расположенный по адресу ул. Губина, г. Чудово, состоит из 30 квартир, из которых 10 квартир от общего числа находятся в муниципальной собственности, и таким образом, по мнению Администрации города Чудово, подписание вышеуказанного договора и дополнительного соглашения к нему собственниками жилых помещений №№ 4, 10, 11, 14, 17, 22, 23, 24, 25, 26 многоквартирного дома №16 в лице Главы Администрации Александрова А.А., было правомерно, так как указанные жилые помещения находятся в муниципальной собственности. Тем не менее, в отношении других 20 квартир таких полномочий по заключению и подписанию договора управления многоквартирным домом № 16 Главе Администрации г. Чудово собственниками жилых помещений передано не было.

На рассмотрении дела №90 директор ООО «УК-Управление домами» Загоскин В.А. поддержал ранее представленные письменные пояснения. Так же Загоскин В.А. пояснил, что ООО «УК-Управление домами» осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом №16 с 01.09.2013 и выставляет счета за оказанные услуги. Кроме того, Загоскин В.А. пояснил, что на основании заключенного договора управления многоквартирным домом, многоквартирный дом № 16 был включен управляющей организацией в договоры, заключенные со сторонними организациями (договор на оказание услуг по сборке и транспортировке отходов, договор на оказание услуг аварийно-диспетчерской службы, договор на обслуживание электрических устройств объектов жилого фонда, договор на обслуживание объектов жилого фонда). Однако Загоскин В.А. пояснил, что сложившаяся ситуация, а именно когда один и тот же дом формально будет обслуживать и выставлять счета собственникам жилых помещений и иная управляющая организация, неправомочно выбранная Администрацией, может привести к негативным последствиям для ООО «УК-Управление домами», поскольку собственники жилых помещений в такой ситуации могут быть введены в заблуждение и оплатить счета не фактически обслуживающей их дом организации, которая в связи с этим несет затраты, то есть ООО «УК-Управление домами», а ОАО «ХЭУ Адмиралтейского района», что может негативно отразиться на финансовом положении ООО «УК-Управление домами», и препятствует осуществлению его хозяйственной деятельности.

Комиссия, исследовав имеющиеся в деле материалы и заслушав пояснения лиц участвующих в деле, сочла доводы Администрации не состоятельными по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что собственниками помещений многоквартирного

дома №16 ранее была выбрана управляющая организация и 27.08.2013 заключен договор управления многоквартирным домом, то есть собственниками помещений был выбран и реализован способ управления домом до даты проведения конкурса (24.09.2013).

Таким образом, [абзац первый пункта 39](#) Правил в части, позволяющей проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом, в рассматриваемом случае не может быть применен к по отношению к многоквартирному дому №16.

В городе Чудово организатором конкурсов при проведении открытого конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в порядке, установленном Правилами, является Администрация города Чудово.

Однако, после 27.08.2013, то есть после заключения договора между собственниками помещений многоквартирного дома №16 с ООО «УК-Управление домами», Администрацией города Чудово был проведен конкурс по отбору управляющей организации (протокол №2 от 24.09.2013), в том числе и в отношении многоквартирного жилого дома № 16, расположенного по адресу ул. Губина г. Чудово, собственники жилых помещений которого уже заключили договор управления многоквартирным домом с определенной управляющей организацией, которая на дату проведения конкурса уже оказывала таким собственникам соответствующие услуги.

При проведении конкурса по отбору управляющей организации Администрация города Чудово не уведомила не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Из копии публикации в районной газете «Родина» следует, что информация в газете не указывает, по каким именно жилым домам города Чудова будет проводиться открытый конкурс по отбору управляющей организации, в следствие чего собственники жилых помещений дома №16 и не могли знать тот факт, что в отношении данного дома проводится конкурс по отбору управляющей организации и, соответственно, сообщить Администрации города Чудово о том, ими уже заключен соответствующий договор.

Кроме того, Администрация города Чудово, являясь организатором конкурсов при проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, допустила бездействие, а именно не установила наличие имеющихся препятствий для законного проведения открытого конкурса, а именно не установила, что собственниками помещений многоквартирного дома № 16, расположенного по адресу ул. Губина, г. Чудово, уже была выбрана управляющая организация, с которой был заключен договор на управление многоквартирным домом.

Представитель Администрации согласился с выводом Комиссии о том, что хотя жильцы и не уведомили орган местного самоуправления о выборе управляющей организации, рассматриваемые действия Администрации, как исполнительного органа местного самоуправления, по отбору управляющей организации для управления многоквартирного дома № 16, расположенного по адресу ул. Губина, г. Чудово, были не правомочны.

По сведениям, представленным Администрацией города Чудово, на территории города Чудово восемь хозяйствующих субъектов являются управляющими организациями, оказывающие услуги по управлению многоквартирными жилыми домами.

Субъектный состав управляющих организаций представлен как местными юридическими лицами - управляющими организациями, так и юридическими лицами из других регионов. Наличие значительного количества управляющих организаций в городе Чудово с небольшим жилым фондом является положительной характеристикой рынка, свидетельствующей об открытости рассматриваемого рынка для доступа на рынок новых управляющих организаций и наличия большого числа потенциальных конкурентов.

Таким образом, товарный рынок с продуктовыми границами «управление многоквартирными жилыми домами» в географических границах товарного рынка, равных территории города Чудово, является конкурентным, со значительным количеством действующих и потенциальных участников рынка в качестве продавцов услуг по управлению многоквартирными жилыми домами, то есть конкурентов.

При таких обстоятельствах действия Администрации города Чудово препятствуют осуществлению деятельности хозяйствующим субъектом – выбранной собственниками помещений управляющей организации, а также устанавливают для приобретателей услуг (собственников помещений) ограничения выбора хозяйствующих субъектов, оказывающих такие услуги (управление жилыми домами), что может привести к негативным последствиям для конкуренции на рынке по управлению многоквартирными домами в городе Чудово.

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

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях (бездействии) Администрации города Чудово Новгородской области нарушение части 1 статьи 15, в том числе пунктов 2 и 5 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующим субъектом – выбранной собственниками помещений многоквартирного дома № 16 по улице Губина города Чудово Новгородской области управляющей организации – ООО «УК Управление домами», а также в установлении для приобретателей услуг (собственников помещений) ограничения выбора хозяйствующих субъектов, оказывающих такие услуги (услуги управления многоквартирными домами), что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке по управлению многоквартирными домами в

городе Чудово.

2. Выдать Администрации города Чудово Новгородской области обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, и с этой целью:

2.1. Внести изменения в конкурсную документацию по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории города Чудово, извещение о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru 22.08.2013, исключив из предмета данного открытого конкурса по лоту № 1, многоквартирный дом № 16 по улице Губина города Чудово Новгородской области;

2.2. Принять меры, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации для расторжения договора управления многоквартирным домом № 16 по улице Губина города Чудово, заключенного между собственниками жилых помещений данного дома в лице Главы города Чудово Александрова А.А и ОАО «ХЭУ Адмиралтейского района», от 10.10.2013 б/н с дополнительным соглашением от 10.10.2013.

Председатель Комиссии

Г.Н. Пашкова

Члены Комиссии:

С.Е. Паньков

А.И. Крапивин

Дата изготовления решения в полном объеме считается датой его принятия.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частями 2.1-2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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