

## РЕШЕНИЕ № 62

Резолютивная часть решения оглашена «24» августа 2010 г.  
В полном объеме решение изготовлено «02» сентября 2010 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии представителей Администрации Хорского городского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края, ООО «Управляющая компания «Новатор», Хабаровская региональная общественная организация гражданских инициатив «Будильник», Администрация муниципального района имени Лазо Хабаровского края, Суходоля, рассмотрев дело № 8-01/377 по признакам нарушения администрацией Хорского городского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682920, п. Хор, ул. Ленина, 20) статей 15, 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступили заявления ООО «Управляющая компания «Новатор», Хабаровской региональной общественной организации гражданских инициатив «Будильник», Суходоля, Администрации муниципального района имени Лазо на действия администрации Хорского городского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (далее - Администрация) при проведении в декабре 2009 года открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в Хорском городском поселении (далее – Конкурс). По мнению заявителей, Конкурс проведен с нарушением жилищного, антимонопольного законодательства, в части включения в конкурсную документацию многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Управляющая компания «Новатор», что явилось поводом для обращения в антимонопольный орган.

Заявителями доводы, изложенные в заявлениях, поддержаны в полном объеме. Представитель Администрации не согласен с доводами заявителей о наличии в действиях Администрации нарушений антимонопольного законодательства в связи с тем, что вопрос о несоответствии конкурсной документации предыдущего аналогичного конкурса действующему законодательству был предметом рассмотрения суда общей юрисдикции, признавшего действия Администрации по этому вопросу правомерными. Для проведения данного Конкурса конкурсная документация составлена по аналогии с предыдущим конкурсом.

В ходе рассмотрения материалов дела Комиссией установлено следующее. Администрацией в газете «Наше время» № 46 от 13 ноября 2009 года размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в Хорском городском поселении (далее – Конкурс). Конкурсная документация размещена на официальном сайте Правительства Хабаровского края: [www.gzk.khv.ru](http://www.gzk.khv.ru) (открытый конкурс № 18157).

Согласно конкурсной документации, утвержденной распоряжением Главы Хорского городского поселения от 12.11.2009 № 461р (далее – Конкурсная документация), объектом Конкурса является также общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах:

по ул. Ленина №№ 5,7,9,11,12,13,14,17,23,25;

по ул. Кирова №№ 7,8,10,11, 12,13,14,15,18,23,24,27а,29;

по ул. Заводской №№ 5,6,7,9,10,11,15,18;

по ул. Сопка №№ 7,9,11;

по ул. Советской №№ 7,8,9,10,22;

по ул. Менделеева №№ 5,6,7,8,9,10,11,15,18;

по ул. Вокзальной №№ 1Б,5Б,7Б,8,10,27,30,32,33,34;

по 2-му переулку Калинина № 2А;

по ул. Комарова № 56;

по ул. 12 Декабря № 104.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении Конкурса отсутствует информация, наличие которой предусмотрено п. 38 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75, а именно:

а) характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (п.п. 3 п. 38 Правил);

б) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (п.п.4 п. 38 Правил).

Частично указанная информация включена в Конкурсную документацию (за исключением информации о годе постройки многоквартирного дома, этажности, количестве квартир, площади помещений общего пользования, вида благоустройства, серии и типа постройки, а также кадастрового номера (при его наличии) и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме).

Также Комиссией установлено, что в Конкурсной документации отсутствуют сведения о стоимости основных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса, предусмотренные п.п.4 п.41, п.п. 5 п. 41 Правил.

Определением от 11.03.2010 рассмотрение настоящего дела Комиссией приостановлено до вступления в законную силу решения арбитражного суда Хабаровского края по делу № А 73-19520/2009 по заявлению ООО «УК «Новатор» о признании незаконными действий Администрации, в части проведения указанного Конкурса.

Решением арбитражного суда Хабаровского края по делу № А 73-19520/2009

действия Администрации, выразившиеся в проведении указанного Конкурса в отношении многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «УК «Новатор», признаны незаконными, противоречащими ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) РФ, договоры управления, заключенные Администрацией с ООО «Управляющая компания «Смена» признаны недействительными.

03.08.2010 решение арбитражного суда Хабаровского края по делу № А 73-19520/2009 вступило в законную силу.

Определением Комиссии от 04.08.2010 рассмотрение дела № 8-01/377 возобновлено.

Дополнительных документов в заседание Комиссии сторонами не представлено. В заседании Комиссии представитель Администрации по факту отсутствия в извещении о проведении Конкурса и в Конкурсной документации полной информации, предусмотренной п.п.3 п. 38, п.п. 4 п. 38 Правил, пояснил, что сведения о технических характеристиках объектов Конкурса имеются в Администрации и получить их может любой заинтересованный в участии в Конкурсе субъект. Кроме того, в соответствии с Конкурсной документацией участникам Конкурса предоставлено право проведения осмотра объектов Конкурса.

Что касается стоимости основных и дополнительных работ и услуг представитель Администрации пояснил, что участники Конкурса должны самостоятельно рассчитать и представить в составе конкурсной заявки соответствующие расчеты, в связи с чем данная информация в Конкурсной документации не отражена.

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

Согласно п.п. 4 п. 41. Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Согласно п.п. 5 п. 41. Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса по форме согласно приложению N 3 (далее - дополнительные работы и услуги). При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из дополнительных работ и услуг.

Согласно п. 76 Правил участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 5 пункта 41 настоящих Правил.

Согласно п. 77 Правил указанный в пункте 76 настоящих Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых

должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.

Согласно п. 78 Правил, в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг равна стоимости его предложения или превышает ее, такой участник признается победителем конкурса.

Согласно п. 78 Правил участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Таким образом, отсутствие в Конкурсной документации сведений о стоимости основных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме исключает возможность соблюдения порядка определения победителя торгов, установленного Правилами.

Отсутствие в Конкурсной документации сведений о стоимости основных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме также исключает возможность хозяйствующих субъектов сформировать соответствующее конкурсное предложение для участия в Конкурсе, а соответственно препятствует подаче заявки на участие в Конкурсе.

Указанное обстоятельство в совокупности с отсутствием в извещении о проведении Конкурса, Конкурсной документации информации о характеристиках объекта Конкурса (год постройки многоквартирного дома, этажность, количество квартир, площадь помещений общего пользования, вид благоустройства, серия и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме) необоснованно ограничивает доступ к участию в Конкурсе, либо может привести к такому ограничению.

Ст. 17 Закона о защите конкуренции установлен запрет на действия при проведении торгов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе на необоснованное ограничение доступа к участию в торгах.

Комиссией установлено, что собственниками помещений в многоквартирных домах по: ул. Ленина №№ 5,7,9,11,12,13,14,17,23,25; ул. Кирова №№ 7,8,10,11,12,13,14,15,18,23,24,27а,29; ул. Заводской №№ 5,6,7,9,10,11,15,18; ул. Сопка №№ 7,9,11; ул. Советской №№ 7,8,9,10,22; ул. Менделеева №№ 5,6,7,8,9,10,11,15,18; ул. Вокзальной №№ 15,5Б,7Б,8,10,27,30,32,33,34; 2-й переулок Калинина № 2А; ул. Комарова № 5б; ул. 12 Декабря № 104, в соответствии со п.3 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ выбран способ управления - управление управляющей организацией.

Выбранный на общих собраниях способ управления собственниками помещений в указанных многоквартирных домах реализован путем заключения договоров управления с ООО «УК Новатор», которое приступило к выполнению услуг по управлению многоквартирными домами на основании заключенных договоров, что

соответствует нормам ст. 161 ЖК РФ. Соответствующие договоры представлены в материалы дела.

До проведения Конкурса ООО «УК Новатор» уведомило Администрацию о том, что собственники помещений в указанных многоквартирных домах выбрали и реализовали способ управления (письмо от 04.11.2009 № 101).

Согласно ч.ч. 2, 3 ст.161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений. Ч. 4 ст. 161 ЖК РФ установлена обязанность проведения органом местного самоуправления открытого конкурса 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.

Администрацией проведен Конкурс в отношении указанных многоквартирных домов, по результатам Конкурса Администрацией с ООО «Управляющая компания «Смена» заключены договоры управления.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что Администрацией необоснованно, в нарушение ч. 4 ст. 161 ЖК РФ включены в Конкурсную документацию дома, находящиеся в управлении ООО «УК «Новатор», и проведен Конкурс в отношении таких домов.

Из пояснений лиц, участвующих в деле следует, что на территории поселения сложилась сложная ситуация с управлением домами. Администрация не предприняла действий по исключению из Конкурсной документации домов, в отношении которых собственники помещений с ООО «УК «Новатор» заключили договоры управления. В результате данное обстоятельство привело к двойному управлению домами, а также к выставлению счетов за предоставление одних и тех же услуг двумя управляющими организациями. Данная ситуация привела к значительным убыткам ООО «УК «Новатор», социальной напряженности на территории поселения.

Рассмотрев в совокупности доводы сторон, учитывая оценку арбитражного суда действиям Администрации, Комиссия приходит к выводу, что действия Администрации по включению в Конкурсную документацию домов, находящихся в управлении ООО «УК «Новатор», а также непринятие мер по приведению Конкурсной документации в соответствие с законодательством при наличии

уведомления ООО «УК «Новатор» об управлении домами, необоснованно препятствуют осуществлению деятельности ООО «УК «Новатор».

Ст. 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию действия органов местного самоуправления, в частности п.2 ч. 1 названной статьи установлен запрет на необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами органами местного самоуправления.

Действия должностных лиц органов местного самоуправления, которые недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации и приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, образуют состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

#### РЕШИЛА:

1. Признать действия администрации Хорского городского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края, выразившиеся в проведении открытого конкурса № 18157 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в п. Хор по: ул. Ленина №№ 5,7,9,11,12,13,14,17,23,25; ул. Кирова №№ 7,8,10,11, 12,13,14,15,18,23,24,27а,29; ул. Заводской №№ 5,6,7,9,10,11,15,18; ул. Сопка №№ 7,9,11; ул. Советской №№ 7,8,9,10,22; ул. Менделеева №№ 5,6,7,8,9,10,11,15,18; ул. Вокзальной №№ 15,5Б,7Б,8,10,27,30,32,33,34; 2-й переулок Калинина № 2А; ул. Комарова № 56; ул. 12 Декабря № 104 (извещение о проведении конкурса размещено в газете «Наше время» № 46 от 13 ноября 2009 года), нарушением п.2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать действия администрации Хорского городского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края, в части невключения в конкурсную документацию открытого конкурса № 18157 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными в п. Хор (извещение о проведении конкурса размещено в газете «Наше время» № 46 от 13 ноября 2009 года) сведений о стоимости основных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренных п.п. 4 п. 41, п.п. 5 п. 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75, в части невключения в извещение о проведении указанного конкурса и конкурсную документацию сведений о годе постройки многоквартирного дома, этажности, количестве квартир, площади помещений общего пользования, вида благоустройства, серии и типа постройки, а также кадастрового номера (при его наличии) и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренных п.п. 3 п. 38, п.п.4 п. 38 данных Правил, нарушением ч.ч. 1, 2 ст. 17 Федерального закона от

26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать администрации Хорского городского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

4. Передать материалы дела № 8-01/377 должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

#### ПРЕДПИСАНИЕ № 42

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 02.09.2010 № 62 по делу № 8-01/377 о нарушении администрацией Хорского городского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682920, п. Хор, ул. Ленина, 20) части 1 статьи 15, частей 1, 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Хорского городского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682920, п. Хор, ул. Ленина, 20) прекратить нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в проведении открытого конкурса № 18157 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в п. Хор по: ул. Ленина №№ 5,7,9,11,12,13,14,17,23,25; ул. Кирова №№ 7,8,10,11, 12,13,14,15,18,23,24,27а,29; ул. Заводской №№ 5,6,7,9,10,11,15,18; ул. Сопка №№ 7,9,11; ул. Советской №№ 7,8,9,10,22; ул. Менделеева №№ 5,6,7,8,9,10,11,15,18; ул. Вокзальной №№ 15,55,75,8,10,27,30,32,33,34; 2-й переулок Калинина № 2А; ул. Комарова № 56; ул. 12 Декабря № 104, с целью чего в срок до 07 сентября 2010 проинформировать собственников помещений в указанных домах о недействительности договоров управления данными домами, заключенных Администрацией с ООО «УК «Смена» по результатам указанного конкурса.

2. Администрации Хорского городского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682920, п. Хор, ул. Ленина, 20) прекратить нарушение частей 1, 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в невключении в конкурсную документацию открытого конкурса № 18157 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными в п. Хор сведений о стоимости основных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренных п.п. 4 п. 41, п.п. 5 п. 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства

Российской Федерации от 06.02.2006 N 75, в невключении в извещение о проведении указанного конкурса, в конкурсную документацию сведений о годе постройки многоквартирного дома, этажности, количестве квартир, площади помещений общего пользования, вида благоустройства, серии и типа постройки, а также кадастрового номера (при его наличии) и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренных п.п. 3 п. 38, п.п.4 п. 38 Правил, с целью чего впредь при проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, предусмотренных ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, соблюдать требования антимонопольного законодательства.

О выполнении п. 1, п.2 настоящего Предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.

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

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.