Ответчик:

Жилищный комитет администрации
города Тамбова

392000, г. Тамбов, ул. Коммунальная,
д.6 а

Заинтересованные лица:

ООО «Управляющая компания

«Жилсервис-Плюс»

392027, г. Тамбов,

ул. Магистральная, д. 33 корп. 2

ООО «УЖК «Содружество-С»

392000, г. Тамбов, ул. Ивана Франко, д.
10А

ООО «Управляющая компания

Теплый дом»

392027, г. Тамбов,

ул. Чичерина, д. 21/2, кв. 94

ООО «Управляющая компания
Современник»

392000, г. Тамбов, ул. Свободная, д. 6

ООО «Элвис-М»

420111, г. Казань, ул. Лево-Булачная,
24/20

РЕШЕНИЕ №А2-13/14

г. Тамбов

Резолютивная часть решения оглашена «24» февраля 2015 года.

В полном объеме решение изготовлено «11» марта 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель - руководитель управления Гречишникова Е.А.

члены:

заместитель руководителя - начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Колодина Н.Н.,

заместитель начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Иванов В.В.,

ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Козлова Н.Е.,

рассмотрев дело № А2-13/14 от 26.12.2014 по признакам нарушения жилищным комитетом администрации города Тамбова (392000, г. Тамбов, ул. Коммунальная, д.6 а) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В рамках осуществления государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства Тамбовское УФАС России проверило действия органа местного самоуправления города Тамбова - жилищного комитета администрации города Тамбова в части проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 6 по ул. Свободной, а затем в части отказа от его проведения, на предмет соблюдения требований антимонопольного законодательства, а именно - Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции (далее - Закон о защите конкуренции).

Тамбовское УФАС России выявило признаки нарушения требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в действиях (бездействии) ответчика по делу, которые привели или могли привести к нарушению условий конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами в г. Тамбове

и Тамбовском районе, в том числе среди участников вышеуказанного конкурса.

Тамбовское УФАС России по собственной инициативе возбудило настоящее дело.

На рассмотрении дела присутствовали:

представители жилищного комитета администрации города Тамбова - начальник договорно-правового отдела жилищного комитета <…>, главный специалист отдела организации управления муниципальным жилищным фондом жилищного комитета <…>, действующие на основании доверенности;

представитель ООО «Элвис-М» - <…>, действующий на основании доверенности;

генеральный директор ООО «УК Современник» - <…>.

Представители жилищного комитета администрации города Тамбова сообщили следующее.

После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома по ул. Свободной д. 6 жилищный комитет администрации города Тамбова 30 декабря 2013 года разместил извещение с утвержденной конкурсной документацией о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным многоквартирным домом на официальном сайте www.torgi.gov.ru. В процессе проведения конкурса, организатором конкурса было получено сопроводительное письмо от управляющей компании ООО «УК Современник», с приложением договора на управление многоквартирным домом по ул. Свободной д. 6 от 5 марта 2014 года и протоколом общего собрания собственников многоквартирного дома от 3 марта 2014 года, в связи с чем было принято решение об отмене данного конкурса.

Кроме того, представители жилищного комитета сообщили, что причиной неоднократного переноса вскрытия конвертов с заявками являлось отсутствие кворума постоянно действующей комиссии.

Представитель застройщика ООО «Элвис-М» сообщил, что застройщиком выполнены все обязательства по сдаче и передаче многоквартирного дома по ул. Свободной, д. 6. До 5 марта 2014 года управление данным домом осуществляло ООО «Элвис-М».

Генеральный директор ООО «УК Современник» сообщил, что 5 марта 2014 года с собственниками помещений (квартир) был заключен договор управления многоквартирным домом по ул. Свободной д. 6. Данный договор был заключен на основании общего решения общего собрания собственников данного дома, которое состоялось 3 марта 2014 года.

Представители ООО «Управляющая компания «Жилсервис-Плюс» и ООО «Управляющая компания Теплый дом» сообщили, что на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Свободной, д. 6 ими были поданы заявки, поскольку желали получить право на осуществление управления данным многоквартирным домом. Однако конкурс не был проведен, право управления домом ООО «УК Современник» приобрело вне результатов конкурса. Кроме того, являясь участниками конкурса, Общества были лишены права управления домом по причине отмены конкурса, а

также понесли затраты на участие в нем.

Комиссия Тамбовского УФАС России в ходе рассмотрения настоящего дела установила следующие фактические обстоятельства в части проведения рассматриваемого конкурса.

Многоквартирный жилой дом № 6 по ул. Свободной города Тамбова был введён в эксплуатацию 25 октября 2013 года. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации администрация города Тамбова или её органы обязаны были объявить конкурс на право управления указанным новым домом в течение двадцати дней от указанной даты, в течение сорока дней от даты извещения провести конкурс, а по его результатам заключить договор управления домом сроком не менее чем на один год, но не более трех лет, как было объявлено.

Согласно представленным администрацией города Тамбова сведениям и документам (исх. от 15.08.2014 № 2-30-3925/14, вх. от 18.08.2014 № 6839; исх. от 04.09.2014 № 2-30-3925/14-1, вх. от 04.09.2014 № 7992) на запросы Тамбовского УФАС России (исх. от 08.08.2014 № 58-4-07/3638, от 20.08.2014 № 58-2-07/3866) установлено, что администрация города Тамбова 25 октября 2013 года выдала разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 68306000-498 застройщику - обществу с ограниченной ответственностью «Элвис-М» на ввод многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Свободная, д. 6.

30 декабря 2013 года жилищный комитет администрации города Тамбова как организатор конкурса разместил извещение № 301213/2787672/01 с утвержденной конкурсной документацией о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Свободная, 6 на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Согласно извещению были объявлены следующие сроки:

- дата начала подачи заявок – 30.12.2013;

- дата окончания подачи заявок – 31.01.2014;

- дата и время вскрытия конвертов – 31.01.2014;

- дата рассмотрения заявок – 06.02.2014;

- срок отказа от проведения конкурса – 12.02.2014;

- дата проведения конкурса – 12.02.2014.

На участие в объявленном конкурсе по отбору управляющей организации для управления рассматриваемым многоквартирным домом было подано четыре заявки от следующих претендентов:

- ООО «Управляющая компания «Жилсервис-Плюс» (392027, г. Тамбов, ул. Магистральная, д. 33 корп. 2);

- ООО «УЖК «Содружество-С» (392000, г. Тамбов, ул. Ивана Франко, д. 10А);

- ООО «Управляющая компания Теплый дом» (392027, г. Тамбов, ул. Чичерина, д. 21/2, кв. 94);

- ООО «Управляющая компания Современник» (392000, г. Тамбов, ул. Свободная, д. 6).

Однако, организатор конкурса - жилищный комитет администрации города Тамбова не обеспечил рассмотрение конкурсных заявок и проведение конкурса в объявленные сроки, а также не заключил договор управления новым домом в установленном порядке по результатам конкурсного отбора.

7 марта 2014 года жилищный комитет администрации города Тамбова внес изменения в извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в связи с выбором собственниками помещений способа управления, указав следующее: *«в соответствии с п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, в связи с выбором собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления, конкурс не проводится».*

11 марта 2014 года данные изменения извещения о проведении конкурса были размещены на официальном сайте www.torgi.gov.ru, то есть торги были отменены.

В подтверждение самостоятельного выбора собственниками способа управления администрация города Тамбова представила протокол от 03.03.2014 № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Тамбов, ул. Свободная, д. 6, на котором собственники постановили выбрать способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией ООО «УК Современник», а также договор управления многоквартирным домом по адресу ул. Свободная, д. 6 от 5 марта 2014 года, заключенный между собственниками помещений и ООО «УК Современник».

Комиссия Тамбовского УФАС России, рассмотрев материалы дела, выслушав стороны и установив фактические обстоятельства, пришла к выводу, что организатором открытого конкурса - жилищным комитетом администрации города Тамбова нарушены условия конкуренции на товарном рынке управления многоквартирными жилыми домами города Тамбова и Тамбовского района, в том числе между участниками конкурса, что нарушает часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в силу следующего.

Согласно части 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного

дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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 проведения конкурса).

В соответствии с пунктом 4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) 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;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, организация и проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в том числе, в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса, должны осуществляться в порядке, установленном Правилами.

Часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации является императивной нормой, подлежащей безусловному исполнению со стороны органов местного самоуправления.

Следует отметить, что в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через

пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Реализация статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

Жилищный комитет администрации города Тамбова - организатор вышеназванного открытого конкурса № 301213/2787672/01 является органом администрации города Тамбова в соответствии со статьей 1 Положения «О жилищном комитете администрации города Тамбова», утвержденного решением Тамбовской городской думы от 28 сентября 2006 года № 251 (с последующими изменениями), который наделяется правами юридического лица, имеет самостоятельный баланс и лицевые счета в органах федерального казначейства, печати, штампы и бланки со своим наименованием, как установлено статьей 3 названного Положения.

Следовательно, жилищный комитет администрации города Тамбова (далее также Комитет) относится к органам местного самоуправления города Тамбова в соответствии с частью 1 статьи 22 и частью 2 статьи 35 Устава города Тамбова, а потому на его акты и действия распространяют свое действие положения Закона о защите конкуренции, в том числе - статья 15 указанного Закона.

В статье 8 Положения «О жилищном комитете администрации города Тамбова» определены основные задачи Комитета, пунктом 3 которых такой задачей названа организация управления многоквартирными домами в рамках полномочий, определенных действующим законодательством.

Как установлено Комиссией Тамбовского УФАС России действия жилищного комитета администрации города Тамбова при объявлении, проведении открытого конкурса № 301213/2787672/01 по отбору управляющей организации для введённого в эксплуатацию многоквартирного дома по ул. Свободной д. 6, а затем по отказу от его проведения, и материалы указанного конкурса противоречат требованиям антимонопольного законодательства.

1. Часть 13 статьи 161 ЖК РФ обязывает орган местного самоуправления разместить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" <u>в течение двадцати дней со дня выдачи</u> в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, <u>разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома</u>, а также провести данный конкурс <u>не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения.</u>

Разрешение №RU 68306000-498 на ввод объекта в эксплуатацию -многоквартирного жилого дома № 6 по ул. Свободной города Тамбова выдано администрацией города Тамбова 25 октября 2013 года, следовательно, в срок до 14 ноября 2013 года включительно должен быть объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для данного дома, а сам конкурс должен быть

проведён не позже 23 декабря 2013 года включительно.

Конкурс по отбору управляющей организации для рассматриваемого дома объявлен 30 декабря 2013 года с нарушением установленного срока - спустя 1,5 месяца от предельно возможной даты объявления конкурса.

Кроме того, в извещении было объявлено, что проведение конкурса состоится 12 февраля 2014 года, что также нарушает установленный ЖК РФ предельный срок для его проведения более чем на 1,5 месяца, так как максимально возможная дата его проведения исходя из даты выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию - 23 декабря 2014 года. К тому же, объявленное на 12 февраля 2014 года проведение конкурса приходится на 44-й день, то есть позже 40 дней, отсчитывая от даты размещения извещения 30 декабря 2013 года.

Неисполнение императивных требований, установленных нормами Жилищного кодекса РФ и Правилами проведения торгов, объективно исключает доступ неопределенного круга лиц к конкурентно значимому ресурсу и не обеспечивает предусмотренную законом степень информированности потенциальных претендентов на получение права в отношении данного ресурса.

Необъявление и непроведение конкурса в установленный срок есть результат бездействия органов местного самоуправления, барьер, ограничивающий доступ на рынок управления многоквартирными домами, что является препятствием в осуществлении управляющими организациями хозяйственной деятельности.

Жилищный комитет администрации города Тамбова в ходе рассмотрения дела не указал объективные причины нарушения установленных сроков публикации объявления о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом и нарушения сроков проведения конкурса, а также не представил тому доказательства.

Таким образом, жилищный комитет администрации города Тамбова допустил бездействие, выразившееся в необъявлении и непроведении (отсутствие) в установленный законом срок обязательного в силу закона конкурса на право осуществления услуг управления для вновь введенного многоквартирного жилого дома, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке, что запрещено частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Объявив конкурс по отбору управляющей организации для дома, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Свободная, д. 6, жилищный комитет администрации города Тамбова не вправе был отказываться от его проведения.

Однако, указанный конкурс был неправомерно отменен в марте 2014 года, в результате чего нарушены условия конкуренции на рынке управления домами, в том числе между участниками конкурса.

Отмена конкурса на право управления нововозведенным многоквартирным домом в случаях, не предусмотренных действующим законодательством, нарушает условия конкурентного доступа на рынок управления домами, поскольку этим создаются незаконные преимущества отдельной управляющей организации,

получившей право управления многоквартирным жилым домом иным способом.

Причина отмены конкурса указана в изменениях в извещение, размещенных на официальном сайте 11 марта 2014 года: «*В соответствии с п. 39 постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, в связи с выбором собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления, конкурс не проводится*».

Жилищный комитет администрации города Тамбова в ходе рассмотрения дела и в своих письменных объяснениях (исх. от 30.01.2015 № 01-09-02/15, вх. от 30.01.2015 № 877; исх. от 20.02.2015 № 01-09-447/15, вх. от 20.02.2015 № 1741) подтвердил вышеуказанную причину отмены открытого конкурса.

В доказательство осуществленного жильцами дома выбора управления жилищный комитет администрации города Тамбова и администрация города Тамбова представили протокол № 1 от 03.03.2014 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Тамбов, ул. Свободная, д. 6 и договор управления многоквартирным домом по данному адресу от 5 марта 2014 года, заключенный между собственниками помещений и ООО «УК Современник».

Комиссия Тамбовского УФАС России считает, что указанное основание не может быть причиной отмены (непроведения) конкурса в силу требований действующего законодательства.

Жилищный кодекс РФ обязывает органы местного самоуправления после выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию объявить и провести конкурс на право управления данным домом, а также заключить соответствующий договор по его результатам, причём в установленные сроки. При этом Жилищный кодекс РФ не предусматривает отказ от проведения указанного конкурса.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила проведения конкурса), утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, предусматривают только один возможный случай отказа от проведения объявленного конкурса (пункт 39), который не может быть применим при объявлении конкурса на право управления нововозведенным многоквартирным домом, то есть в рассматриваемом случае.

Пунктом 39 Правил проведения конкурса установлено, что «*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. <u>Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается».</u>*

Решением Верховного Суда РФ от 10 августа 2009 года № ГКПИ09-830, оставленным без изменения Определением Кассационной коллегии Верховного Суда РФ от 13 октября 2009 года № КАС09-447, абзац первый пункта 39 Правил проведения конкурса признан не действующим со дня вступления в законную силу названного решения 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.

Поскольку дом является нововозведенным, а ЖК РФ устанавливает предельные сроки для объявления и проведения конкурса после ввода дома в эксплуатацию, то собственники помещений в принципе не могут осуществить выбор управления и реализацию решения о выборе управления до дня проведения конкурса. После выдачи органом местного самоуправления разрешения на ввод дома в эксплуатацию начинается передача квартир приобретателям, после чего возможно заинтересованным лицам оформлять право собственности, занимающее длительное время.

В данном случае собственники помещений не осуществили выбор управления домом и не реализовали решение о выборе управления до дня проведения конкурса, который был назначен на 12 февраля 2014 года. Жилищный комитет администрации города Тамбова не представил доказательства в подтверждение обратному.

Отмена конкурса является необоснованной, противоречащей действующему законодательству, а также влекущей нарушение прав и законных интересов трех участников конкурса - ООО «Управляющая компания «Жилсервис-Плюс», ООО «УЖК «Содружество-С и ООО «Управляющая компания Теплый дом».

3. Кроме того, организатор конкурса нарушил порядок проведения конкурса иными действиями, которые нарушают условия конкуренции между участниками конкурса.

Извещением вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе было назначено на 31.01.2014 в 09-30 часов, однако в указанный срок вскрытие конвертов с 9 часов 30 минут 17 февраля 2014 года четырьмя поданными заявками не было осуществлено, что не предусмотрено действующим законодательством и нарушает права и законные интересы претендентов на управление домом по объявленному конкурсу.

03.02.2014 в извещение внесено изменение, в котором сообщалось: *«В связи с отсутствием кворума постоянно действующей конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организаций для управления многоквартирными домами вскрытие конвертов с заявками переносится на 9 ч. 30 мин. 07 февраля 2014»*.

Перенесенное вскрытие конвертов в указанный день также не было осуществлено, было вновь, причём неоднократно, объявлено перенесение указанной процедуры:

10.02.2014 - вскрытие конвертов перенесено на 9 часов 30 минут 17 февраля 2014 года,

17.02.2014 - вскрытие конвертов перенесено на 9 часов 30 минут 24 февраля 2014 года,

24.02.2014 - вскрытие конвертов перенесено на 9 часов 30 минут 04 марта 2014 года,

05.03.2014 - вскрытие конвертов перенесено на 9 часов 30 минут 11 марта 2014

года.

После чего, 11 марта 2014 года размещено извещение об отказе от проведения конкурса.

Действующее федеральное законодательство, в том числе Правила проведения торгов, не предусматривают право организатора торгов переносить вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и произвольно менять объявленные сроки и порядок проведения конкурса и его этапов.

Пунктом 50 Правил проведения торгов установлено, что организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом лица вправе вносить изменения в конкурсную документацию не позднее, чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Рассмотренные выше изменения извещения в части перенесения объявленных ранее сроков вскрытия конвертов, рассмотрения заявок, проведения конкурса, осуществлены в нарушение установленного порядка и сроков внесения изменений в конкурсную документацию. Указанное свидетельствует о нарушении объявленного порядка проведения конкурса, а значит, о нарушении прав и законных интересов участников конкурса.

Непроведение в случаях, предусмотренных жилищным законодательством и Правилами проведения торгов, открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса могут быть выявлены контрагенты, предлагающие наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также хозяйствующих субъектов.

Рынок услуг по управлению многоквартирными домами, как в границах территории Тамбовской области, так и на территории Российской Федерации в целом, является высококонкурентным, характеризуется значительным количеством, выступающих на нем хозяйствующих субъектов. Вид конкурентной деятельности на данном рынке - предоставляемый хозяйствующими субъектами комплекс услуг по управлению многоквартирными домами, включающий услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Таким образом, значительная задержка срока объявления и проведения жилищным комитетом администрации города Тамбова обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации после ввода 25.10.2013 объекта в эксплуатацию - многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Свободная, д. 6, неоднократное нарушение порядка осуществления объявленных конкурсных процедур, а затем неправомерный отказ от проведения конкурса, являются нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от

26.07.2006 г. № 135 - ФЗ «О защите конкуренции», поскольку совершены действия (бездействие), которые приводят или могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами в г. Тамбове и Тамбовском районе.

Комиссия Тамбовского УФАС России отмечает, что рассмотренными действиями жилищный комитет администрации города Тамбова, с одной стороны, нарушил право претендентов (конкурентов) на управление вышеуказанным многоквартирным домом и создал им необоснованное препятствование осуществлению ими деятельности, а с другой стороны, предоставил незаконные преимущества в управлении новым домом отдельному хозяйствующему субъекту - ООО «УК Современник».

Как установлено, на вышеуказанный конкурс по отбору управляющей организации претендовали ещё три хозяйствующих субъекта: ООО «Управляющая компания «Жилсервис-Плюс», ООО «УЖК «Содружество-С и ООО «Управляющая компания Теплый дом», которые также могли бы по результатам проведения конкурса получить право на осуществление управления вышеуказанным многоквартирным домом на законных основаниях посредством конкурентного состязательства.

Однако, право управления вышеуказанным многоквартирным домом перешло к ООО «УК Современник», поскольку жилищный комитет администрации города Тамбова отказался от проведения конкурса в нарушение требований Жилищного кодекса РФ и Правил проведения торгов, чем неправомерно создал указанному Обществу преимущественные условия деятельности в отличие от иных претендентов на управление рассматриваемым домом.

ООО «Управляющая компания Строитель-ресурс» и другие претенденты (ООО «Управляющая компания «Жилсервис-Плюс», ООО «УЖК «Содружество-С» и ООО «Управляющая компания Теплый дом») являются конкурирующими хозяйствующими субъектами, поскольку также планировали осуществление своей предпринимательской деятельности на одном и том же товарном рынке управления многоквартирными жилыми домами в г. Тамбове и Тамбовском районе.

Кроме того, хозяйствующие субъекты (претенденты на участие в конкурсе) - ООО «Управляющая компания «Жилсервис-Плюс», ООО «УЖК «Содружество-С» и ООО «Управляющая компания Теплый дом» не только были выведены из конкурса на управление вышеуказанным многоквартирным домом на не законных основаниях, но и понесли напрасные затраты на участие в конкурсе (материальные, трудовые, временные).

Согласно Правилам проведения конкурса заявка на участие в конкурсе должна содержать сведения и документы о претенденте, документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов, в том числе документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. Получение данных документов затруднителен, так как для сбора таких документов необходимо время и дополнительные затраты, а для внесения задатка требуются свободные денежные средства участников конкурса.

На участие в данном конкурсе вышеуказанные претенденты внесли денежные

средства в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе в размере 6291,8 рублей, что подтверждено платежными поручениями № 29 от 28.01.2014 (ООО «Управляющая компания «Жилсервис-Плюс», № 270 от 30.01.2014 (ООО «УЖК «Содружество-С») и № 1 от 17.01.2014 (ООО «Управляющая компания Теплый дом»).

Возврат денежных средств, внесенных вышеуказанными претендентами в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе в размере 6291,8 рублей, осуществлен был 14 марта 2014 года, поле принятия решения об отказе в проведении конкурса от 11 марта 2014 года.

Итак, учитывая вышеизложенные фактические и правовые обстоятельства, Комиссия Тамбовского УФАС России в результате рассмотрения дела приходит к выводу о том, что рассмотренные действия жилищного комитета администрация города Тамбова являются нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, так как приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на товарном рынке управления многоквартирными жилыми домами в г. Тамбове и Тамбовском районе.

На рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Тамбове и в Тамбовском районе осуществляют деятельность около тридцати управляющих организаций.

Продуктовыми границами данного товарного рынка являются услуги по управлению многоквартирными домами, географическими границами - город Тамбов и Тамбовский район.

Часть 1 статьи 1 Федерального закона «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

В понятии пункта 1 статьи 4 Закона о Защите конкуренции конкуренция - это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления безусловно 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 том числе пунктом 7 части 1 статьи 15 запрещается предоставление муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции.

Кроме этого, Комиссия Тамбовского УФАС России приходит к выводу об отсутствии основания для выдачи жилищному комитету администрации города Тамбова предписания о конкурсном отборе услуг управления домом, в связи с избранием собственниками помещений управляющей организации.

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жилищный комитет администрации города Тамбова нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части бездействия, выразившегося в непроведении в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления новым многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Тамбов, ул. Свободная, д. 6, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами в г. Тамбове и Тамбовском районе.

2. Предписание не выдавать.

Днем принятия решения считается дата его изготовления в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.

Председатель Комиссии: Е.А. Гречишникова

Члены Комиссии: Н.Н. Колодина

В.В. Иванов

Н.Е. Козлова

Исп. Пономарева И.А.

8(4752) 72-73-44