

## РЕШЕНИЕ

по делу № 04-62/1246 о нарушении антимонопольного законодательства

02 июня 2015 г.

г. Кострома

Резолютивная часть решения оглашена 02 июня 2015г.

Решение изготовлено в полном объеме 15 июня 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия; Костромское УФАС России) в составе:

председатель Комиссии:– заместитель руководителя управления – начальник отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Костромского УФАС России;

члены Комиссии:

заместитель начальника отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Костромского УФАС России;

, главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Костромского УФАС России;

., старший государственный инспектор отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Костромского УФАС России,

в отсутствие представителей сторон, уведомленных надлежащим образом о времени и месте заседания Комиссии

рассмотрев дело № 04-62/1246 по признакам нарушения КУМИ городского округа город Буй и ОАО «Наш дом» пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В ходе рассмотрения дела № 04-73/1183 (решение от 27.08.2014 г.) возбужденного по признакам нарушения п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в непроведении в соответствии с частью 13 статьи 161 и частью 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ

открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: город Буй, ул. Чапаева, дома №№ 33, 35, в действиях КУМИ городского округа город Буй и ОАО «Наш дом» были установлены признаки нарушения п. 4 ст. 16, выразившиеся в заключении договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Костромская область, г. Буй, ул. Чапаева, д.33, 35 (договор № 181 от 01.11.2012 г.; договор № 182 от 01.11.2012 г.), без проведения в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, утвердившим Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, с частью 4, 13 статьи 161 и частью 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: город Буй, ул. Чапаева, дома №№ 33, 35. Определением от 12.08.2014 г. дело № 04-62/1246 было выделено в отдельное производство.

Как следует из имеющихся материалов и документов, Администрацией, в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории городского округа г. Буй на 2011-2012 годы», проведено в 2011-2012 годах 46 открытых аукционов в электронной форме на приобретение жилых помещений для переселения граждан. По результатам указанных аукционов комитетом по управлению муниципальным имуществом городского округа г. Буй (далее – КУМИ г. Буя) заключены 46 муниципальных контрактов на приобретение жилых помещений для переселения граждан с ООО «ПСК «Монолит».

Строительство многоквартирных домов за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства по адресу: г. Буй, ул. Чапаева, дома №№ 33, 35 началось в августе 2011 года. Разрешения на ввод в эксплуатацию домов №№ 33, 35 по ул. Чапаева получено 12.10.2012. Акты приема-передачи объектов долевого строительства по муниципальным контрактам были подписаны сторонами (КУМИ г. Буя и ООО «ПСК «Монолит») 15.10.2012 года.

В нарушение требований ч.13 ст.161 и ч.2 ст.163 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) с момента выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов №№ 33, 35 по ул. Чапаева открытый конкурс по отбору управляющей организации Администрацией не проводился. Указанные факты подтверждаются имеющимися в деле материалами.

На основании протоколов общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирных домах №№ 33, 35 по ул. Чапаева в г. Буй от 01.11.2012 заключены договоры управления (договор от 01 ноября 2012 года № 181 и договор управления от 01 ноября 2012 года № 182). Сторонами договоров являются управляющая организация ОАО «Наш дом» и КУМИ г. Буя. В соответствии с пунктом 1.6 Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом городского округа город Буй (утверждено Постановлением Администрации городского округа город Буй от 10 января 2006 г. № 2) (далее – Положение о Комитете) Комитет является самостоятельным юридическим лицом. Согласно пункту 1.8. Положения о Комитете

Комитет в своей деятельности подчиняется и подотчетен главе администрации города. В соответствии с пунктом 1.1. Положения о Комитете комитет является структурным подразделением администрации городского округа город Буй.

Согласно материалам дела доля муниципального образования городского округа город Буй в праве общей собственности на общее имущество указанных многоквартирных домов №№ 33, 35 по ул. Чапаева в г. Буй составляет более чем 50% (на момент составления протоколов от 01.11.2012). Проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении указанных домов в соответствии с частью 2 статьи 163 ЖК РФ являлось обязательным.

В ходе рассмотрения настоящего дела ОАО «Наш дом» представило письменные пояснения, в которых указывалось следующее. ОАО «Наш дом» признает, что заключило договоры №№ 181, 182 от 01.11.2012 г. с нарушением положений жилищного законодательства без участия в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами № 33, 35 по ул. Чапаева г. Буя Костромской области. Однако иным образом приступить к деятельности по обслуживанию общего имущества указанных многоквартирных домов не имело возможности, поскольку открытый конкурс по отбору управляющей организации администрацией г.о.г. Буй не был проведен, ОАО «Наш дом» не смогло реализовать свое право на участие в данном конкурсе, имелось устное решение по результатам совещания у первого заместителя главы администрации г.о.г. Буй по вопросу заключения договоров управления многоквартирными домами № 33, № 35 между ОАО «Наш дом» и КУМИ г.о.г. Буй. На заседании Комиссии представитель ОАО «Наш дом» поддержала доводы, изложенные в письменных пояснениях.

КУМИ г. Буй в своих письменных пояснениях указал следующее. Инициатором заключения рассматриваемых договоров управления многоквартирными домами являлась администрация городского округа город Буй. Какие-либо письменные подтверждения данного факта в КУМИ отсутствуют. Решение о заключении договоров управления многоквартирными домами № 33, № 35 между ОАО «Наш дом» и КУМИ г.о.г. Буй было принято результатам совещания у первого заместителя главы администрации г.о.г. Буй.

Рассмотрев имеющиеся в деле материалы и документы Комиссия установила следующее.

В силу части 4 статьи 161 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.

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 № 75). В силу пункта 2 Правил № 75 под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ (в редакции, действовавшей на момент введения указанных многоквартирных домов в эксплуатацию) в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Часть 13 статьи 161 ЖК РФ является императивной нормой, подлежащей безусловному исполнению со стороны органов местного самоуправления.

Кроме того, согласно части 2 статьи 163 ЖК РФ 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 порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

Реализация статьи 161 ЖК РФ 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.

Согласно материалам дела, доля муниципального образования городской округ город Буй в праве общей собственности дома № 33 по ул. Чапаева составляла по состоянию на 01.11.2012 – 97,5%, по состоянию на 01.07.2013 – 54,9%. Доля муниципального образования городской округ город Буй в праве общей собственности дома № 35 по ул. Чапаева составляла по состоянию на 01.11.2012 – 96,9%, по состоянию на 01.07.2013 – 31,9%.

Согласно протоколам общих собраний собственников многоквартирных домов №№ 33, 35 по ул. Чапаева г. Буя указанные общие собрания были проведены по инициативе Д. С., являющегося представителем собственника жилых помещений (квартира № 8 в многоквартирном доме № 33, квартира № 2 в многоквартирном доме № 35) Х. И. Согласно протоколам общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирных домах №№ 33, 35 по ул. Чапаева от 01.11.2012 в голосовании принимали участие собственники помещений (представители собственников) в количестве 1 человека (100% голосов от общего числа голосов всех собственников помещений). Согласно материалам дела, в указанных собраниях собственников жилых помещений принимала участие председатель КУМИ городского округа город Буй и генеральный директор ОАО «Наш дом».

На основании вышеуказанных протоколов заключены соответствующие договоры управления. Срок заключения указанных договоров – 1 год. Пунктом 9.6. данных

договоров установлено, что при отсутствии заявлений о расторжении договоров по окончании срока действия, они считаются продленными на тот же срок и на тех же условиях. Сроком окончания действия указанных договоров является дата заключения договора управления многоквартирным домом № 181/1 от 25.04.2014 г. (многоквартирный дом № 33) и договора управления многоквартирным домом № 182/1 от 24.02.2014 г. (многоквартирный дом № 35). Сторонами договоров (договор № 181 от 01.11.2012 г.; договор № 182 от 01.11.2012 г.) выступили управляющая организация ОАО «Наш дом» и представитель Администрации в качестве собственника большинства жилых помещений – председатель КУМИ г. Буя.

Поскольку собственником более 50% помещений в указанных домах на момент составления протоколов от 01.11.2012 являлось муниципальное образование городской округ город Буй, то указанные протоколы в части самостоятельного выбора собственниками жилых помещений управляющей организации противоречат требованиям части 2 статьи 163 ЖК РФ, в соответствии с которыми управляющая организация в таком случае выбирается по результатам открытого конкурса.

В силу части 1 статьи 34 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольно-счетный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

В соответствии со статьей 27 Устава муниципального образования городской округ город Буй, принятого решением Думы города Буя Костромской области от 27.05.2005 № 400 (далее – Устав г. Буя) в структуру органов местного самоуправления города Буй входит исполнительно-распорядительный орган муниципального образования – Администрация.

В соответствии с постановлением администрации городского округа город Буй Костромской области от 05 сентября 2011 года № 810 (действовавшего на момент ввода домов №№ 33,35 расположенных на ул. Чапаева, г. Буя в эксплуатацию) отдел муниципальных закупок и контроля цен администрации городского округа город Буй являлся уполномоченным на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории городского округа город Буй. В соответствии с пунктом 1.1. Положения об отделе по муниципальным закупкам и контролю цен (утверждено распоряжением главы администрации городского округа город Буй № 64-р от 15 марта 2006 г.) (далее – Положение об отделе по муниципальным закупкам и контролю цен) отдел по муниципальным закупкам и контролю цен является структурным подразделением администрации городского округа город Буй. Согласно пункта 1.4. Положения об отделе по муниципальным закупкам и контролю цен в своей деятельности отдел подчиняется главе администрации городского округа город Буй. На момент ввода в эксплуатацию многоквартирных домов № № 33, 35 на территории городского округа город Буй отсутствовал муниципальный акт, который регулировал бы процедуру организации проведения открытого

конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, вводимыми в эксплуатацию на территории городского округа город Буй.

В соответствии с пунктом 2 статьи 125 Гражданского кодекса РФ от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

На основании приведенного законодательства, Администрация была обязана проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации на право управления многоквартирными домами. Действия Администрации по непроведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления указанными многоквартирными домами Комиссией Костромского УФАС России были признаны нарушающими пункт 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции (дело № 04-73/1183).

Довод КУМИ городского округа город Буй о том что, на момент заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Костромская область, г. Буй, ул. Чапаева, д. 33, 35 (договор № 181 от 01.11.2012 г.; договор № 182 от 01.11.2012 г.) деятельность по управлению многоквартирными домами на территории городского округа город Буй осуществлялась только ОАО «Наш дом» Комиссией не может быть принят во внимание исходя из следующего.

Материалами дела подтверждается что на момент ввода вышеуказанных многоквартирных домов в эксплуатацию на территории муниципального образования городской округ город Буй осуществляли деятельность иные хозяйствующие субъекты на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории городского округа город Буй.

Рассматриваемым действиям (бездействиям) Администрации по непроведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в г. Буй по ул. Чапаева, д. 33, 35, которые были предметом проверки при рассмотрении дела № 04-73/1183, а также последующим заключением договоров по управлению многоквартирными домами в г. Буй, по ул. Чапаева, д. 33, 35 (договор № 181 от 01.11.2012 г.; договор № 182 от 01.11.2012 г.) между КУМИ городского округа город Буй и ОАО «Наш дом» без проведения обязательного в рассматриваемой ситуации открытого конкурса по управлению многоквартирными домами, предшествовали следующие обстоятельства.

Согласно материалам дела 04-60/1244, главой городского округа город Буй Костромской области было принято постановление от 18.07.2011 г. № 10 «Об участии городского округа город Буй в ОАО «Наш дом». Согласно преамбуле данного постановления участие городского округа город Буй в ОАО «Наш дом» обусловлено целями создания условий для эффективного управления и эксплуатации жилого фонда, бесперебойного и надежного обеспечения потребителей города Буя жилищными и коммунальными услугами. Согласно пункта 2 указанного постановления доля участия муниципального образования городской округ город Буй в уставном капитале ОАО «Наш дом» составляет 25 процентов. В соответствии с пунктом 4 данного постановления Администрации от имени муниципального образования городской округ город Буй надлежало выступить учредителем ОАО «Наш дом», а также произвести оплату приобретаемых в муниципальную собственность городского округа город Буй

акций ОАО «Наш дом» за счет средств бюджета городского округа город Буй.

Письмом от 30.08.2011 г. № 15, адресованном первому заместителю главы администрации городского округа город Буй, ОАО «Наш дом» просит перечислить на расчетный счет организации долю уставного капитала городского округа город Буй в размере 25 000 рублей.

Платежным поручением № 1641 от 04.10.2011 года Администрацией были перечислены денежные средства на счет ОАО «Наш дом» в размере 25 000 рублей в качестве оплаты приобретаемых городским округом город Буй акций.

Как установлено в ходе рассмотрения дела № 04-60/1244, участие государственных органов и органов местного самоуправления в учреждении акционерных обществ может осуществляться в рамках приватизации государственного или муниципального имущества с соблюдением требований, предусмотренных статьей 25 Закона о приватизации, регламентирующих порядок внесения государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ.

Материалами указанного дела не подтверждается, что внесение муниципального имущества в качестве вклада в уставный капитал ОАО «Наш дом» Администрацией в рассматриваемой ситуации осуществлялось в рамках процесса приватизации муниципального имущества, установленного Законом о приватизации государственного и муниципального имущества, а также муниципальным правовым актом городского округа город Буй – Положением о приватизации муниципального имущества. Кроме того, данное обстоятельство не оспаривалось представителем Администрации в ходе рассмотрения указанного дела. Таким образом, принятие муниципальным образованием городской округ город Буй в лице Администрации участия в учреждении ОАО «Наш дом», в рассматриваемой ситуации, прямо противоречит запрету на выступление государственным органам и органам местного самоуправления в качестве учредителей акционерных обществ, установленному частью 1 статьи 10 Закона об акционерных обществах.

Самостоятельные действия хозяйствующего субъекта не подразумевают предоставления ему органом власти (органом местного самоуправления) конкурентного преимущества перед иными хозяйствующими субъектами, посредством, не предусмотренной законодательством процедуры передачи муниципального имущества, без проведения публичных процедур, основываясь на своем субъективном мнении в предпочтении определенной организации, тем самым, ущемляя интересы иных хозяйствующих субъектов осуществляющих свою деятельность на том же рынке услуг.

Публичность и открытость процедуры предоставления муниципального имущества органом местного самоуправления хозяйствующему субъекту, является одним из признаков добросовестной конкуренции, предупреждая и пресекая тем самым монополистическую деятельность на конкурентном рынке.

Внесение муниципального имущества в качестве вклада уставный капитал ОАО «Наш дом» способом, не предусмотренным законодательством, нарушает права и законные интересы неопределенного круга лиц, так как лишает последних права на возможность использовать свои способности для предпринимательской и иной

не запрещённой законом экономической деятельности.

По мнению Комиссии, факт выступления муниципальным образованием в лице Администрации в качестве учредителя, акционера ОАО «Наш дом», послужил одной из причин указанных выше нарушений антимонопольного законодательства.

Таким образом, Комиссией при рассмотрении дела № 04-60/1244 (решение по делу № 04-60/1244 от 15.06.2015 г.) был признан факт нарушения Администрацией части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в учреждении от имени муниципального образования городской округ город Буй открытого акционерного общества «Наш дом» путем внесения муниципального имущества в качестве вклада уставный капитал ОАО «Наш дом», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции настоящий Федеральный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

Согласно части 2 названной статьи целями Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно статье 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов (п. 4 ст. 16).

Для целей правового регулирования приведенной статьей под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме (пункт 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с пунктом 1 статьи 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией понимается 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.

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции являются сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Приведенным положением закона установлены не исчерпывающие признаки ограничения конкуренции, это могут быть иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

В рассматриваемом деле, заключение указанных договоров без проведения конкурса в случае, когда его проведение необходимо, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку, либо право ведения деятельности на нем.

Заключение указанных договоров между Комитетом по управлению муниципальным имуществом городского округа город Буй и ОАО «Наш дом» без проведения процедур конкурсного отбора управляющей организации ограничивает доступ на товарный рынок другим хозяйствующим субъектам, приводит или может привести к ограничению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами на территории городского округа город Буй, а также ограничивает право иных управляющих организаций участвовать в процедуре конкурсного отбора по указанным многоквартирным домам.

Действия КУМИ городского округа город Буй по заключению договоров управления рассматриваемыми многоквартирными домами, без обязательного проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации с ОАО «Наш дом», были направлены на предоставление не предусмотренных законом преимуществ исключительно данной организации, что свидетельствует о неправомерных действиях ограничивающих доступ на рынок управления многоквартирными домами городского округа город Буй другим хозяйствующим

субъектам. Выбор указанной управляющей организации в нарушение норм ЖК РФ, не свидетельствует о наличии при проведении данного собрания действительного выбора управляющей организации. Согласно протоколам общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирных домах по адресу г. Буй, ул. Чапаева, д. 35, д. 33 от 01.11.2012 г. проведены общие собрания собственников указанных многоквартирных домов. На повестку дня при проведении указанных собраний были поставлены следующие вопросы: выбор способа управления жилым домом в соответствии со ст. 161 ЖК РФ, выбор управляющей организации и утверждение условий договора управления МКД при выборе способа управления МКД – управление управляющей организацией, выбор совета многоквартирного дома в соответствии со ст. 161.1. ЖК РФ, выбор полномочного представителя собственников – старшего по дому. При проведении данных собраний принимал участие генеральный директор ОАО «Наш дом», а также председатель КУМИ городского округа город Буй, являющаяся секретарем указанных собраний. Согласно материалам дела ОАО «Наш дом» было приглашено Администрацией на указанные собрания собственников жилых помещений многоквартирных домов. Представители иных управляющих организаций на указанных общих собраниях, согласно протоколам общих собраний собственников жилых помещений, не присутствовали. Согласно протоколам общего собрания по вопросу о выборе управляющей организации выступил генеральный директор ОАО «Наш дом». Он рассказал о деятельности управляющей организации ОАО «Наш дом», предложил для ознакомления проект договора управления многоквартирным домом, предмет которого составляет то, что по поручению собственников управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность, а собственники обязуются оплачивать услуги управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором. Согласно указанным протоколам общего собрания собственников жилых помещений были приняты решения о выборе управляющей организации ОАО «Наш дом». На основании указанных решений были заключены договоры управления многоквартирными домами (договор от 01.11.2012 г. № 181; договор от 01.11.2012 г. № 182), где КУМИ г. Буя выступил в качестве собственника жилых помещений.

Материалами дела подтверждается что на момент ввода вышеуказанных многоквартирных домов в эксплуатацию на территории муниципального образования городской округ город Буй осуществляли деятельность иные хозяйствующие субъекты на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории городского округа город Буй.

Приведенные в совокупности обстоятельства подтверждают позицию Комиссии о том, что заключение договоров по управлению рассматриваемыми многоквартирными домами между КУМИ городского округа город Буй и ОАО «Наш дом» осуществлено в нарушение положений законодательства, предписывающего в рассматриваемой ситуации обязательное проведение торгов по отбору управляющей организации, нарушило права потенциальных участников публичных процедур, и привело к ограничению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами на территории городского округа город Буй.

На основании вышеизложенного, Комиссия по делу квалифицирует действия КУМИ

городского округа город Буй и ОАО «Наш дом», выразившиеся в заключении договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Костромская область, г. Буй, ул. Чапаева, д.33, 35 (договор № 181 от 01.11.2012 г.; договор № 182 от 01.11.2012 г.), без проведения в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, утвердившим Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, с частью 4, 13 статьи 161 и частью 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: город Буй, ул. Чапаева, дома №№ 33, 35, как нарушающие пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать нарушение Комитетом по управлению муниципальным имуществом городского округа город Буй и открытым акционерным обществом «Наш дом» пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в ограничении иным хозяйствующим субъектам доступа на товарный рынок путем заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Костромская область, г. Буй, ул. Чапаева, д.33, 35 (договор № 181 от 01.11.2012 г.; договор № 182 от 01.11.2012 г.), без проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными жилыми домами. Ввиду истечения срока действия договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Костромская область, г. Буй, ул. Чапаева, д.33, 35 (договор № 181 от 01.11.2012 г.; договор № 182 от 01.11.2012 г.) предписание не выдавать.

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

Резолютивная часть решения оглашена по окончании рассмотрения дела и приобщена к материалам дела.