

## РЕШЕНИЕ

### по делу №23 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена "02" октября 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено "14" октября 2014 г.

Комиссия Управления ФАС России по Мурманской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе: председателя комиссии: руководителя Управления Чечениной С.А., членов комиссии: начальника отдела контроля органов власти Полищук М.С., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции Мареха Д.А., специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Мурманского УФАС Трофимовой А.О., рассмотрев дело №23 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района (адрес: 184592, Мурманская область, Кольский район, с.п.Тулома, ул. Ручьевая, д.6; ИНН: 5106800567) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии представителя Администрации сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области по доверенности от 30.09.2014 г. – директора МБУ «СУЗ с.п.Тулома» <...>,

### УСТАНОВИЛА:

Управление ФАС по Мурманской области в рамках работы межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов соблюдения антимонопольного и корпоративного законодательства муниципальными предприятиями жилищно-коммунального хозяйства на территории Мурманской области, созданной Правительством Мурманской области на основании пункта 3 Перечня поручений Президента Российской Федерации от 31.05.2013 г. № Пр-1479, провело анализ материалов, представленных Министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Мурманской области, а также документов, дополнительно запрошенных Управлением у органов местного самоуправления Мурманской области. По результатам выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, которые заключаются в следующем.

Согласно информации, представленной Администрацией сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области, по состоянию на 01.05.2014 г. на территории железнодорожной станции Пяйве расположено 9 жилых домов (дома №№ 1, 3, 6, 8, 11, 13, 14, 18, 19), в которых доля муниципальной собственности 50%. Данные дома являются двухквартирными.

Управление указанными домами осуществляет Муниципальное бюджетное учреждение «Служба единого заказчика сельского поселения Тулома» Кольского района Мурманской области на основании договора управления многоквартирными домами, заключённого 19.01.2011 г. с Администрацией муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района

Мурманской области без проведения открытого конкурса и без проведения общих собраний собственников жилья указанных домов.

МБУ «Служба единого заказчика сельского поселения Тулома» Кольского района Мурманской области также осуществляет управление 4-х жилых домов, являющихся двухквартирными (дома №№ 5, 7, 10 и 15). При этом, доля муниципальной собственности в указанных домах отсутствует. Собственники рассматриваемых домов общее собрание по выбору управляющей компании не проводили, способ управления не выбрали. Однако, Администрация с.п. Тулома Кольского района Мурманской области заключила с МБУ «СЕЗ с.п.Тулома» договор управления этими домами.

В соответствии с частью 4 ст. 161 Жилищного кодекса 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, орган местного самоуправления в [Порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. 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.

Порядок проведения конкурса установлен [Правилами](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее – Правила N 75).

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, 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).

Согласно части 2 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещается наделение органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления полномочиями, осуществление которых приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Установленный статьей 15 Закона о защите конкуренции запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Согласно [пункту 6 части 1 статьи 16](#) Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения городского округа относится организация содержания муниципального жилищного фонда и осуществление муниципального жилищного контроля.

Перечень полномочий органов местного самоуправления в области жилищных отношений регламентирован статьёй 14 Жилищного кодекса РФ и предусматривает лишь обязанность органа местного самоуправления проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации в определённых Жилищным кодексом случаях (ст.161 ЖК РФ).

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ управляющая организация, выбранная в качестве таковой, является исполнителем коммунальных услуг, в связи с чем приобретает коммунальные ресурсы для предоставления их собственникам помещений в жилом доме, а следовательно, признается абонентом по договору с ресурсоснабжающей организацией.

В соответствии со статьями 34 и 37 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" в структуру органов местного самоуправления входит местная администрация, которая является исполнительно-распорядительным органом муниципального образования и наделена полномочиями по решению вопросов местного значения. При этом, администрация не наделена функциями исполнителя коммунальных услуг.

Таким образом, орган местного самоуправления не наделён действующим законодательством функциями управления многоквартирными домами.

Следовательно, в силу норм жилищного законодательства и Порядка проведения конкурса на орган местного самоуправления возложена обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случае, если собственники помещений в данном доме не выбрали способ управления. Администрация сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области является органом местного самоуправления, уполномоченным на принятие решения о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами и на формирование состава конкурсной комиссии, в силу Жилищного Кодекса Российской Федерации и Постановления Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно документов, представленных на рассмотрение дела № 23, Администрация с.п.Тулома Кольского района Мурманской области в ноябре 2010 года провела конкурс по отбору управляющей организации для управления всеми многоквартирными домами, расположенными на ж.д.ст.Пяйве. Конкурс признан

несостоявшимся в связи с отсутствием заявок на участие. Руководствуясь пунктом 8 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, Администрация с.п.Тулома Кольского района 19 января 2011 года заключила договор управления всеми многоквартирными домами, расположенными на ж.д.ст.Пяйве, с Муниципальным учреждением «Служба единого заказчика муниципального образования сельское поселение Тулома».

Пунктом 7.1. указанного Договора управления многоквартирными домами закреплено, что договор заключён на срок 1 год и действуют с 19.01.2011 г.

Дополнительным соглашением от 10.01.2012 г. в пункт 8.3. рассматриваемого договора управления многоквартирными домами внесены изменения, согласно которым «если по результатам открытого конкурса управляющая организация не выбрана, а собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран ни один из способов управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, срок действия договора управления продлевается до выбора управляющей организации по результатам открытого конкурса или до выбора способа управления общим собранием собственниками жилых помещений многоквартирного дома».

Истечение срока действия договора, согласно статье 425 ГК РФ предполагает окончание исполнения сторонами обязательств. При этом, положения Жилищного кодекса РФ не содержат условия, позволяющие пролонгировать ранее заключённые договоры. Заключение дополнительного соглашения о продлении срока действия договора управления многоквартирными домами, либо его фактическая пролонгация затрудняют доступ на рассматриваемый товарный рынок иным хозяйствующим субъектам. Несмотря на тот факт, что отдельные договоры содержат условия, позволяющие пролонгировать ранее заключённые договоры, такие положения противоречат требованиям статьи 161 Жилищного кодекса РФ и антимонопольному законодательству, поскольку позволяют органу местного самоуправления провести 1 раз конкурс на 1 год и в последующем заключать дополнительные соглашения о продлении сроков действия договоров, затрудняя доступ на рассматриваемый товарный рынок иным хозяйствующим субъектам.

Орган местного самоуправления в соответствии с пунктом 4 статьи 161 ЖК РФ обязан был провести конкурс по отбору управляющей организации до момента истечения сроков их действия. Таким образом, пролонгация договора не допускается специальными нормами жилищного законодательства, устанавливающего специальный порядок заключения договоров управления многоквартирными домами, при таких обстоятельствах орган местного самоуправления обязан был в силу части 2 статьи 163 ЖК РФ провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления рассматриваемыми многоквартирными домами.

Пункт 8 статьи 161 Жилищного кодекса РФ предусматривает возможность заключения договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Вместе с тем, ни Жилищный кодекс Российской Федерации, ни Порядок N75 не содержат определение несостоявшегося конкурса, а также условий, при которых

конкурс по отбору управляющей организации может быть признан несостоявшимся. Напротив, правила, установленные пунктом 59 Порядка проведения конкурса устанавливают безусловные требования проводить конкурс в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок, в случае, если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе.

Поскольку на объявленный Администрацией конкурс не было подано ни одной заявки Администрация должна была провести новый конкурс по выбору управляющей компании, и не вправе была продлевать договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией без проведения повторного конкурса.

Данная правовая позиция подтверждена Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2010 N 05АП-1001/2010 по делу N А59-6057/2009, согласно которому, в случае не поступления заявок на участие в конкурсе в дальнейшем, орган местного самоуправления обязан в порядке, установленном [п. 59](#) Правил проведения открытого конкурса, каждый раз через три месяца вновь организовывать проведение конкурса до момента признания его состоявшимся, например, при условии подачи одной заявки и признании единственного претендента участником конкурса (в порядке, установленном [разделом VII](#) Правил проведения открытого конкурса).

Комиссией установлено, что Администрацией муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района Мурманской области договор управления многоквартирными домами, расположенными на ж.д.ст.Пяйве, заключён с Муниципальным учреждением «Служба единого заказчика муниципального образования сельское поселение Тулома».

Согласно документов, представленных в ходе заседания Комиссии, Муниципальное учреждение «СЭЗ МО с.п.Тулома» было реорганизовано в 2011 г. и в соответствии с Уставом, утверждённым Постановлением администрации с.п.Тулома Кольского района Мурманской области от 14.04.2011 г. № 19, создано Муниципальное бюджетное учреждение «Служба единого заказчика сельского поселения Тулома» Кольского района Мурманской области.

В соответствии со статьёй 9.2. Федерального закона от 12.01.1996 г. №7-ФЗ «О некоммерческих организациях» бюджетным учреждением признается некоммерческая организация, созданная Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для выполнения работ, оказания услуг в целях обеспечения реализации предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий соответственно органов государственной власти (государственных органов) или органов местного самоуправления в сферах науки, образования, здравоохранения, культуры, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта, а также в иных сферах.

Бюджетное учреждение осуществляет свою деятельность в соответствии с предметом и целями деятельности, определенными в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, муниципальными правовыми актами и уставом.

Пунктом 1.3 Устава МБУ «Служба единого заказчика сельского поселения Тулома» Кольского района Мурманской области предусмотрено, что учреждение является некоммерческой организацией, созданной для осуществления управленческих (распорядительных) функций по организации в пределах муниципального образования сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства (тепло-, водо- снабжения, приём стоков и управление жилищным фондом) на основании договора о закреплении муниципального имущества на праве оперативного управления.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что Администрация с.п.Тулома района, не обладая полномочиями по управлению многоквартирными домами, наделила таковыми МБУ «СЕЗ с.п.Тулома» Кольского района Мурманской области.

Кроме того, Комиссией установлено, что пункт 1.1 Договора управления многоквартирными домами от 19.01.2011 г., заключённого Администрацией с.п.Тулома с МБУ «СЕЗ с.п.Тулома» содержит указание, что управляющая компания в лице МБУ «СЕЗ с.п.Тулома» принимает полномочия по управлению многоквартирными домами за счёт средств собственников. Однако, как указано выше, в 4-х жилых домах, являющихся двухквартирными (дома №№ 5, 7, 10 и 15), доля муниципальной собственности отсутствует. Следовательно, у Администрации с.п.Тулома отсутствовали правовые основания для заключения договора управления данными домами.

Заключение 19.01.2011 г. Администрацией муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района Мурманской области с Муниципальным учреждением «СЕЗ МО с.п.Тулома» договора управления многоквартирными домами, расположенными на ж.д.ст.Пяйве, и в дальнейшем его продление путём заключения дополнительного соглашения от 10.01.2012 г., свидетельствует о передаче хозяйствующему субъекту функций управления многоквартирными домами, расположенными на ж.д.ст.Пяйве.

Процедура передачи многоквартирных домов в управление конкретному хозяйствующему субъекту без проведения конкурса и без проведения общих собраний собственников жилья не предусмотрена и носит антиконкурентный характер.

Таким образом, тот факт, что Администрация с.п.Тулома самостоятельно наделила себя полномочиями по управлению многоквартирными домами и в дальнейшем закрепила данные полномочия за МБУ «СЕЗ с.п.Тулома», является нарушением части 2 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которая запрещает наделение органов местного самоуправления полномочиями, осуществление которых приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Администрация сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области на основании ч.4 ст.161 Жилищного кодекса РФ обязана была провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в установленном Порядке, в случае 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.

Порядок проведения конкурса (Правила N 75) определяет процедуру проведения конкурса и не предоставляет организатору такого конкурса права применять отличный порядок.

В соответствии с [пунктом 4](#) Правил N 75 принципами проведения конкурса являются: создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестная конкуренция; эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме; доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Комиссией установлено, что в период с января 2011 года по текущий период 2014 года Администрацией с.п.Тулома Кольского района Мурманской области не проводились конкурсы по отбору управляющей организации среди юридических лиц и индивидуальных предпринимателей для управления жилыми домами №№ 1, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 18 и 19, расположенными на территории железнодорожной станции Пяйве.

Согласно письменных пояснений Администрации сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области от 08.05.2014 г., договоры управления рассматриваемыми многоквартирными домами заключены без проведения конкурсов и без проведения общих собраний собственников жилья в связи с тем, что данные дома не являются многоквартирными, так как Градостроительный кодекс относит их к домам блокированной застройки.

Жилищный [кодекс](#) РФ не дает определения понятия "управление многоквартирным домом". Представляется, что управление многоквартирным домом как функция собственников помещений включает в себя принятие решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и реализацию выбранного способа управления таким домом. В широком смысле деятельность по управлению многоквартирным домом включает в себя определение состава и оценку состояния общего имущества в многоквартирном доме, определение целей управления домом, планирование мер по их достижению, осуществление действий по реализации намеченных мер, организацию комплекса действий по обеспечению сохранности и надлежащего состояния общего имущества и предоставлению коммунальных услуг (включая организацию внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги), обеспечение возможности пользования помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме, финансирование реализации текущих и перспективных планов управления домом и оплату коммунальных услуг, контроль достижения планируемых результатов, рассмотрение отчетов исполнителей работ и услуг, принятие решений о пользовании общим имуществом (в том числе о передаче общего имущества в пользование иными лицами), иную предусмотренную настоящим [Кодексом](#), федеральными законами и иными нормативными правовыми актами деятельность по управлению многоквартирным домом. Собственники помещений делегируют часть этих функций привлекаемым лицам или создаваемым

товариществам в зависимости от реализуемого способа управления многоквартирным домом. Это проявляется в том, что Жилищный кодекс РФ наделяет органы управления товарищества полномочиями по принятию решений по управлению многоквартирным домом. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений такие собственники заказывают управляющей организации и подрядным организациям услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, но не передают им свои полномочия по управлению многоквартирным домом.

Согласно пункту 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации под жилыми домами блокированной застройки понимаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Необходимо отметить, что одним из существенных признаков жилых домов блокированной застройки является наличие выхода для каждого из блоков на территорию общего пользования.

Министерство экономического развития Российской Федерации в своём письме от 26.08.2010г. № Д23-3390 определило, что жилые дома блокированной застройки состоят из нескольких блоков (не более 10) и не могут иметь более 3 этажей. Каждый из блоков предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. По мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным домам.

Согласно письма Минэкономразвития РФ от 17.10.2011 г. N ог-д23-1694 "О статусе жилого дома блокированной застройки" жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным жилым домам, несмотря на то, что принципиальным отличием жилых домов блокированной застройки от квартир является возможность выхода на территории общего пользования, а также отсутствие помещений общего пользования, что отличает их от многоквартирного дома.

Согласно п. 4 раздела 1 Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения, утвержденных Приказом Росстата от 11.08.2009 N 168 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за деятельностью, осуществляемой в



сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг», жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным жилым домам.

Кроме того, согласно статье 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Таким образом, согласно позиции, изложенной в письмах Минэкономразвития России от 25.10.2011 г. № Д23-4462, от 17.10.2011 г. № ОГ-Д23-1694, от 26.08.2010 г. № Д23-3390, от 19.01.2010 г. № Д23-99 жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным домам.

Кроме того, исходя из представленных на заседание Комиссии документов, установлено, что Администрация с.п.Тулома 19.01.2011 г. заключила с МУ «СЭЗ МО с.п.Тулома» именно договор управления многоквартирными домами, а не договор управления жилыми домами блокированной застройки. Данный факт подтверждается пунктами данного договора, а именно:

- пункт 1.2. Договора предусматривает: «Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками жилых помещений, надлежащее содержание общего имущества дома, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме по договору найма (социального найма), решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме»;

- пункт 1.3. Договора предусматривает: «...Управляющая организация ... обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома».

Согласно имеющимся в материалах дела копий платёжных документов, собственникам многоквартирных домов, расположенных на ж.д.ст.Пяйве, ООО «Кольский расчётный вычислительный центр» (организация, оказывающая биллинговые услуги) выставляет квитанции к оплате за оказанные МБУ «СФЗ с.п.Тулома» услуги по содержанию и ремонту жилых помещений, а также за холодное водоснабжение.

Таким образом, анализ имеющихся документов позволяет сделать вывод, что МБУ «СФЗ с.п.Тулома» оказывает услуги по управлению многоквартирными домами, расположенными на ж.д.ст.Пяйве, на основании договора от 19.01.2011 г., заключённого с Администрацией с.п.Тулома Кольского района Мурманской области.

Следовательно, Администрация муниципального образования с.п.Тулома Кольского района Мурманской области должна была провести конкурс по отбору управляющей организации для управления рассматриваемыми многоквартирными домами. При этом, в многоквартирных домах, где доля муниципальной собственности составляет 50% (дома №№ 1, 3, 6, 8, 11, 13, 14, 18, 19, расположенные на ж.д.ст.Пяйве) Администрация, имея долю муниципальной собственности, и, соответственно, являясь собственником муниципального имущества могла, как собственник муниципального жилья, инициировать проведение общего собрания собственников жилья и таким образом выбрать способ управления и управляющую компанию для обслуживания данных домов.

Таким образом, действующее законодательство содержит реальные механизмы, позволяющие собственнику самостоятельно выбрать способ управления и управляющую организацию, а органу местного самоуправления привлечь хозяйствующего субъекта, способного за установленную плату выполнить функции управления многоквартирным домом.

В тех домах, где отсутствует доля муниципальной собственности и собственники жилых помещений не выбрали способ управления данными домами (дома №№ 5, 7, 10 и 15, расположенные на ж.д.ст.Пяйве), Администрация не вправе была без проведения открытого конкурса самостоятельно заключать в 19.01.2011 г. и продлевать в 10.01.2012 г. с МБУ «Служба единого заказчика с.п.Тулома» договор управления указанными многоквартирными домами.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что ситуация, при которой в 2011 году заключён договор управления многоквартирными домами, расположенными на ж.д.ст.Пяйве в связи с признанием конкурса не состоявшимся, а также дальнейшая пролонгация данного договора управления в период с 2011 года по текущий 2014 год, привела к обеспечению доступа на данный товарный рынок МБУ «СФЗ с.п.Тулома» вне конкуренции, так как доказательств, подтверждающих участие МУ «СФЗ МО с.п.Тулома» в открытом конкурсе по отбору управляющей организации, не представлено. Данное обстоятельство подтверждается тем, что МУ «СФЗ МО с.п.Тулома» будучи не заинтересованным на участие в конкурсе, не отказался от управления многоквартирными домами, расположенными на ж.д.ст. Нял и ж.д.ст.Пяйве.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 29.11.2011 г. № 8799/11 и в Постановлении по делу №А66-7056/2010 указал, что из положений части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении антимонопольного законодательства является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции. В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, 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 права ведения деятельности на нём.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области провело исследование рынка услуг по управлению многоквартирными домами в границах муниципального образования сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области.

Периодом, за который проанализирована информация о состоянии конкурентной среды на рынке услуг по управлению МКД на территории сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области, явился 2011 - 2013 г.г., а так же по состоянию на 01.08.2014 года.

Мурманским УФАС установлено, что в 2011 г., 2012 г., 2013 г. и по состоянию на 01.08.2014 г. на территории сельского поселения Тулома Кольского района участниками рынка услуг по управлению многоквартирными домами являются 2 хозяйствующих субъекта разной формы собственности:

- ООО «ЖЭУ «Тулома»;

- МБУ СЕЗ с.п.Тулома.

Основной объём жилищного фонда (93,3%) по состоянию на 01.08.2014 г. находился в управлении ООО «ЖЭУ «Тулома». При этом положение данной управляющей компании стабильно в течение длительного периода.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 5 Федерального Закона «О защите конкуренции» положение на рынке ООО «ЖЭУ «Тулома» признано доминирующим.

Кроме того, согласно данных Федеральной налоговой службы по состоянию на 13.08.2014 г., о возможности осуществления деятельности по управлению эксплуатацией жилого фонда в границах Кольского района заявило 139 хозяйствующих субъектов.

В случае проведения Администрацией сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области конкурса по отбору управляющей компания для управления МКД, иные хозяйствующие субъекты также могли стать участниками данного конкурса.

Таким образом, бездействие Администрации сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области в период с 2011 г. по текущий 2014 г. в части не проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами №№ 1, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 18 и 19,

расположенными на территории железнодорожной станции Пяйве, лишило другие управляющие организации - потенциальные участники отбора возможности соперничать за право заключения договора управления указанными многоквартирными домами.

Администрация сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области обязана провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами №№ 1, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 18 и 19, расположенными на территории железнодорожной станции Пяйве, в Порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей компании Администрацией сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области не исполнена.

Таким образом, факт бездействия Администрации сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области в части не проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами №№ 1, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 18 и 19, расположенными на территории железнодорожной станции Пяйве, в период с 2011 г. по текущий 2014 г., является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», так как в рассматриваемом случае торги, проводимые в виде конкурса, являются формой обеспечения конкуренции на товарном рынке, то есть формой обеспечения равного доступа всех заинтересованных хозяйствующих субъектов на товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами.

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 1 статьи 47.1, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49, статьёй 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Администрации муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района Мурманской области (адрес: 184362, Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Ручьевая, д.6) факт нарушения части 2 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившейся в наделении Муниципального бюджетного учреждения «Служба единого заказчика сельского поселения Тулома» Кольского района Мурманской области полномочиями, осуществление которых может привести к недопущению, ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в границах муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района.

2. Признать в действиях Администрации муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района Мурманской области (адрес: 184362, Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Ручьевая, д.6) факт нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившейся в бездействии Администрации муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района Мурманской области в части не проведения конкурса по отбору управляющей организации среди

юридических лиц и индивидуальных предпринимателей для управления жилыми домами №№ 1, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 18 и 19, расположенными на территории железнодорожной станции Пяйве.

3. Администрации муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района Мурманской области (адрес: 184362, Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Ручьевая, д.6) выдать предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции на рынке управления многоквартирными домами.

4. Передать материалы дела №23 должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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

### **ПРЕДПИСАНИЕ № 23**

14 октября 2014 г.

г. Мурманск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе: председателя комиссии: руководителя Управления Чечениной С.А., членов комиссии: начальника отдела контроля органов власти Полищук М.С., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции Мареха Д.А., специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Трофимовой А.О., руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 14 октября 2014 г. по делу № 23 о нарушении Администрацией муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района (адрес: 184592, Мурманская область, Кольский район, с.п.Тулома, ул. Ручьевая, д.6; ИНН: 5106800567) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Администрацией муниципального образования сельское поселение Тулома Кольского района (адрес: 184592, Мурманская область, Кольский район, с.п.Тулома, ул. Ручьевая, д.6; ИНН: 5106800567) совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно: провести конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными №№ 1, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 18 и 19, расположенными на территории железнодорожной станции Пяйве.

2. В срок до 30 декабря 2014 года проинформировать Управление ФАС по Мурманской области о выполнении данного предписания.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

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.