

РЕШЕНИЕ №181

Резолютивная часть решения объявлена 14 ноября 2014 года

В полном объеме решение изготовлено 20 ноября 2014 года г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства: представитель от администрации Сулукского сельского поселения Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, от ООО «Звезда», гр. <...> на рассмотрение дела не явились, о дате, месте и времени рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом, рассмотрев дело № 8-01/222 по признакам нарушения администрацией Сулукского сельского поселения Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, ООО «Звезда» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление гр. <...> с жалобой на действия администрации Сулукского сельского поселения Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края (далее – Администрация), связанные с заключением с ООО «Звезда» договора от 01.01.2013 управления многоквартирными домами без проведения публичных процедур, предусмотренных жилищным законодательством.

Из представленной администрацией информации следует, что договор заключен без проведения конкурса, в связи с необходимостью обслуживания жилого фонда поселения. Администрацией проводится работа по выбору способа управления многоквартирными домами, в отношении которых заключен договор. ООО «Звезда» направлено уведомление о расторжении договора с 01.12.2014, так как работа общества оценивается как неудовлетворительная. В поселке Сулук собрание собственников по выбору управляющей организации запланировано на 19.11.2014.

Комиссия Хабаровского УФАС России, рассмотрев материалы дела, пришла к следующим выводам.

01.01.2013 администрацией Сулукского сельского поселения Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края и ООО «Звезда» заключен договор управления многоквартирными домами. Срок действия договора с 01.01.2013 по 31.12.2016.

Согласно частям 2, 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

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

Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений. Порядок проведения таких собраний регламентирован статьями 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлена обязанность проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления домом, либо если решение о выборе способа не было реализовано. Порядок проведения такого конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительством Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Согласно части 8 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного [частью 4](#) настоящей статьи, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Согласно статье 163 Жилищного кодекса Российской Федерации порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления. 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](#) настоящего Кодекса.

Таким образом, жилищным законодательством установлено, что договор управления многоквартирным домом может быть заключен только по результатам публичных процедур, проведенных в соответствии со статьями 45 - 48, 161, 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно:

- собственниками помещений в многоквартирном доме по результатам общих собраний;

- по результатам проведенных торгов.

- если конкурс по отбору управляющей организации в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Статьей 16 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию соглашения или согласованные действия между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, если такие соглашения приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок хозяйствующих субъектов.

Согласно пункту 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции, под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

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.

При этом обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке в понятии пункта 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции являются признаком ограничения конкуренции.

Под услугами по управлению многоквартирными домами понимаются оказываемые управляющей организацией работы и 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 (часть 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Покупателями данных услуг являются жители многоквартирных домов (собственники и наниматели жилого помещения/квартиры).

В качестве барьеров входа на товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами могут быть:

- ограниченность доступа потенциальных участников к ресурсам, предложение которых ограничено (существующие материально-технические ресурсы, обеспечивающие управление многоквартирными домами, закреплены за действующими хозяйствующими субъектами);

- преимущества хозяйствующих субъектов, действующих на рассматриваемом рынке, перед потенциальными участниками товарного рынка.

В рассматриваемом случае предметом оценки является письменное соглашение в форме договора управления многоквартирными домами от 01.01.2013, заключенное администрацией с ООО «Звезда».

Спорный договор заключен без проведения публичных процедур, предусмотренных статьями 45 - 48, 161, 163 Жилищного кодекса Российской Федерации и в отсутствие оснований, предусматривающих его заключение без проведения публичных процедур, что в свою очередь исключило возможность иных хозяйствующих субъектов при прочих равных условиях претендовать на заключение договора и осуществление выполнения предусмотренных договором услуг, создало ООО «Звезда» преимущественные условия осуществления хозяйственной деятельности, привело к ограничению конкуренции.

ООО «Звезда», заключая спорный договор без проведения конкурентных процедур, осознавало противоправность совершаемого деяния и последствия, которые могут наступить для состояния конкуренции в результате его заключения, и не проявило той степени заботливости и осмотрительности, какая требовалась от него с учетом риска наступления неблагоприятных последствий в результате заключения данного договора.

Неисполнение органом местного самоуправления установленной Жилищным кодексом Российской Федерации обязанности провести конкурсные процедуры, связанные с заключением договора управления многоквартирными домами не в результате участия в таких процедурах, свидетельствует о нарушении установленного указанной статьей запрета.

На основании изложенного комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать соглашение в форме договора управления многоквартирными домами от 01.01.2013, заключенного администрацией Сулукского сельского поселения Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края с ООО «Звезда», нарушающим статью 16 Закона о защите конкуренции.

2. Выдать администрации Сулукского сельского поселения Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, ООО «Звезда» предписание о прекращении соглашения, нарушающего антимонопольное законодательство.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.32 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

ПРЕДПИСАНИЕ №95

20 ноября 2014 года

г. Хабаровск

Комиссия Хабаровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия), руководствуясь статьей 22, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1, 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 20.11.2014 №181 по делу №8-01/222 о нарушении администрацией Сулукского сельского поселения Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, ООО «Звезда» статьи 16 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Сулукского сельского поселения Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, ООО «Звезда» прекратить соглашение в форме договора управления многоквартирными домами от 01.01.2013, нарушающее статью 16 Закона о защите конкуренции, с целью чего:

- администрации в срок до 31.12.2014 в соответствии с жилищным законодательством провести публичные процедуры по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Сулукского сельского поселения, в отношении которых заключен указанный договор;
- со дня определения победителя конкурса, либо в случае признания конкурса несостоявшимся по причине подачи одной заявки, признанной соответствующей требованиям конкурсной документации, администрации и ООО «Звезда» расторгнуть договор управления многоквартирными домами от 01.01.2013, но не позднее 15.01.2014.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России в пятидневный срок с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

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