

Решение
по делу № 31-16-19

20 мая 2019 года

г. Красноярск

Резолютивная часть решения оглашена на заседании Комиссии 17 мая 2019 года. В полном объеме решение изготовлено 20 мая 2019 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии -<...>, заместитель руководителя управления; члены Комиссии – <...>, начальник отдела контроля органов власти; <...>, главный государственный инспектор правового отдела, рассмотрев дело №31-16-18, возбужденное в отношении Администрации города Минусинска (ИНН 2455010630, ОГРН 1022401538840) (далее – Администрация) и общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Кров» (ИНН 2455022940, ОГРН 104201402834) (далее – ООО УК «Кров») по признакам нарушения абзаца 1 и пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции», Закон о защите конкуренции) (далее - ФЗ «О защите конкуренции», Закон о защите конкуренции),

в отсутствие представителей администрации г. Минусинска, ООО УК «Кров», уведомленных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России поступило письмо администрации г. Минусинска (исх. № АГ-767-01-14 от 26.02.2019, вх. № 3385 от 28.02.2019), содержащее информацию об отказе ООО УК «Кров» расторгнуть с администрацией г. Минусинска договоры № 14 и № 15 от 20.05.2016 управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9, заключенные без проведения открытого конкурса, предусмотренного ч. 2 ст. 163 ЖК РФ.

В ходе рассмотрения указанного информационного письма администрации г. Минусинска было установлено следующее.

Многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9, являются муниципальной собственностью муниципального образования г. Минусинск.

В 2016 году на основании постановления от 17.03.2016 № АГ-348-п администрацией г. Минусинска был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64, а также для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Минусинск, пр-д. Сафьяновых д. 9.

В соответствии с протоколом № 1 от 25.04.2016 для участия в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 не поступило ни одной заявки.

В соответствии с протоколом № 2 от 25.04.2016 для участия в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Минусинск, пр-д. Сафьяновых д. 9 не поступило ни одной заявки.

20 мая 2016 года между ООО УК «Кров» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Минусинска (далее - КУМИ) заключен договор № 14 от 20.05.2016 управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64, сроком действия с 20.05.2016 по 20.05.2021, а также договор № 15 от 20.05.2016 управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Минусинск, пр-д. Сафьяновых д. 9, сроком действия с 20.05.2016 по 20.05.2021.

Указанные договоры заключены на основании постановления администрации г. Минусинска от 12.05.2016 № АГ-693-п.

В связи с установлением признаков нарушения абзаца 1 и пункта 4 статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции» в действиях Администрации, КУМИ и ООО УК «Кров», выразившихся в издании Администрацией Постановления от 12.05.2016 № АГ-693-п «О заключении договоров управления на многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9» и заключении КУМИ с ООО УК «Кров» договоров № 14 и № 15 от 20.05.2016 управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9 без соблюдения требований,

предусмотренных частью 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее – Правила), на основании приказа № 85 от 21.03.2019 возбуждено дело № 31-16-19.

Определением от 21.03.2019 дело назначено к рассмотрению на 16.04.2019.

На основании сведений, представленных Администрацией на рассмотрении дела 16.04.2019, Комиссией установлено, что на основании Решения Минусинского городского Совета депутатов от 21.10.2016 № 41-296р, КУМИ был ликвидирован. Указанное подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ от 15.04.2019 № ЮЭ9965-19-40475070.

В соответствии с Решением Минусинского городского Совета депутатов от 21.10.2016 № 41-296р Администрации с 01.11.2016 надлежит осуществлять выполнение функций и обязанностей КУМИ.

Учитывая изложенное, определением от 16.04.2019 КУМИ выведен из состава ответчиков по делу № 31-16-19.

В ходе рассмотрения дела Администрацией были представлены выписки № 133 и № 134 из реестра муниципального имущества муниципального образования г. Минусинск, в соответствии с которыми доля муниципального образования г. Минусинск в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9, составляет более чем пятьдесят процентов.

При рассмотрении дела Администрацией были представлены сведения о проведенных торгах с 2016 года на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9, в соответствии с которыми было установлено следующее.

В соответствии с Постановлением Администрации от 29.05.2017 № АГ-948-п был объявлен открытый конкурс на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9. Однако, Постановлением Администрации от 28.06.2017 № АГ-1216-п Постановление Администрации от 29.05.2017 № АГ-948-п признано утратившим силу. Соответственно, открытый конкурс проведен не был.

В соответствии с Постановлением Администрации от 26.07.2017 № АГ-1446-п был вновь объявлен открытый конкурс на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9, который состоялся. В конкурсе приняло участие 4 хозяйствующих субъекта - ООО «Ключ», ООО УК «Комфортный дом», ООО «Изумруд» и ООО УК «Кров». Однако Решением Красноярского УФАС России № 317-18.1/2017 от 27.09.2017 организатор торгов признан нарушившим требования п. 25 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75. Организатору торгов было выдано предписание об устранении нарушений проведения торгов путем отмены протоколов от 08.09.2017 №№ 3, 4, 5, 6.

Учитывая изложенное, Постановлением Администрации от 11.10.2017 № АГ-2004-п протоколы комиссии от 08.09.2017 №№ 3, 4, 5, 6 были отменены.

Как пояснил представитель Администрации, право на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9 осталось у ООО УК «Кров» на основании договоров № 13 и 14 от 20.05.2016.

В ходе рассмотрения дела представителем ООО УК «Кров» на обозрение Комиссии были представлены оригиналы договоров № 6 и № 7 от 21.01.2016 на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9.

Представитель Администрации отрицала наличие экземпляров указанных договоров у Администрации.

Представитель ООО УК «Кров» согласилась с доводом Администрации о том, что все-таки действующими являются договоры № 13 и 14 от 20.05.2016, поскольку при рассмотрении дела была представлена копия дополнительного соглашения от 01.01.2018 к договору № 14 от 20.05.2016, подписанного обеими сторонами.

На основании части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Анализ состояния конкуренции на рынке управления многоквартирными домами г. Минусинска показал следующее (настоящий анализ проведен в соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с пунктом 10.8 Приказа ФАС России от 28.04.2010 N 220 (ред. от 20.07.2016) "Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.08.2010 N 18026) по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке включает следующие этапы:

- а) определение временного интервала исследования товарного рынка;
- б) определение продуктовых границ товарного рынка.
- в) определение географических границ товарного рынка.

Согласно статье ФЗ «О защите конкуренции» под товаром понимается объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот. Таким образом, предоставление права управления многоквартирными домами, являющимися собственностью муниципального образования г. Минусинск, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9, может рассматриваться как товар.

Как следует из материалов дела, ООО УК «Кров» на основании договоров № 14 и № 15 от 20.05.2016, заключенных в соответствии с постановлением администрации г. Минусинска от 12.05.2016 № АГ-693-п, получило в управление многоквартирные дома, являющиеся собственностью муниципального образования г. Минусинск, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9.

Так как товаром является право управления домами, являющимися собственностью муниципального образования г. Минусинск, следовательно, единственным продавцом такого права может быть собственник имущества, в рассматриваемом случае –

муниципальное образование г. Минусинск в лице уполномоченного органа. В связи с тем, что в границах одного муниципального образования существует только один собственник муниципального имущества, то аналогов рассматриваемого товара нет.

Учитывая, что управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9, осуществляется на территории муниципального образования г. Минусинск, за продуктовые границы исследуемого товарного рынка принимается – предоставление права управления многоквартирными домами муниципальной собственности, расположенными на территории муниципального образования г. Минусинск Красноярского края.

Определение географических границ товарных рынков в соответствии со статьей 4 ФЗ «О защите конкуренции» определяют сферу обращения товара, в границах которой, основываясь на экономической, технической или иной возможности приобретатель может приобрести товар и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Границы территории, на которой осуществляют свои полномочия Администрация, в том числе, путем предоставления права управления многоквартирными домами, является территория муниципального образования г. Минусинск.

Географические границы рынка предоставления права управления многоквартирными домами в рассматриваемом случае определены как территория муниципального образования г. Минусинск.

Временной интервал анализа установлен периодом 20.05.2016 (дата заключения договоров) – по настоящее время.

Передача права управления многоквартирными домами конкретному хозяйствующему субъекту в отсутствие правовых оснований такой передачи создает преимущественные условия получения права управления, что свидетельствует о создании необоснованных преимущественных условий деятельности ООО УК «Кров» как субъекту предпринимательской деятельности ввиду предоставления ему доступа на рынок управления многоквартирными домами г. Минусинска в приоритетном порядке, а значит и получении необоснованного дохода от деятельности, связанной с управлением домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9.

Кроме того, такими действиями ответчики ограничились в возможности доступа на управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования г. Минусинск иных субъектов.

Согласно данным общедоступной информации, размещенной на сайте Службы строительного надзора и контроля Красноярского края, а также представленной в ходе рассмотрения дела администрацией города Минусинска, в городе Минусинске осуществляет деятельность более 20 управляющих компаний (в том числе участники конкурса на право заключения договора на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9, в 2017 году - ООО «Ключ», ООО УК «Комфортный дом», ООО «Изумруд»), которые являются потенциальными претендентами на право заключения договоров на управление вышеуказанными объектами жилого фонда.

Учитывая изложенное, передача/получение права управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9 без проведения публичных процедур ущемляет интересы хозяйствующих субъектов, желающих получить такие права на управление многоквартирными домами, что свидетельствует об ограничении конкуренции.

Таким образом, передача/получение в управление ООО УК «Кров» многоквартирными домами, являющимися собственностью муниципального образования г. Минусинск, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9 путем заключения договоров № 14 и № 15 от 20.05.2016 на основании постановления администрации г. Минусинска от 12.05.2016 № АГ-693-п без соблюдения требований ч. 2 ст. 163 ЖК РФ и Правил, повлекло (могло повлечь) недопущение конкуренции за право управления домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9, и доступа на рынок управления многоквартирными домами г. Минусинска.

С учетом вышеизложенного, Комиссия пришла к выводу, что рынок управления многоквартирными домами на территории муниципального образования г. Минусинск является конкурентным среди покупателей данного права.

В соответствии с частью 1, 3 статьи 48.1 ФЗ «О защите конкуренции» перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

07.05.2019 Комиссией Красноярского УФАС России по рассмотрению дела № 31-16-19 принято заключение об обстоятельствах дела.

При рассмотрении дела после принятия заключения в материалы дела от администрации г. Минусинска поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя администрации (исх. б/н от 17.05.2019), а также пояснения (исх. от 17.05.2019 б/н), в соответствии с которыми постановление от 12.05.2016 № АГ-693-п признано утратившим силу. В доказательство изложенным обстоятельствам Администрацией к пояснениям была приложена копия Постановления от 29.12.2017 № АГ-2676-п «О внесении изменений в постановление Администрации г. Минусинска от 28.06.2017 № АГ-1216-п «О признании утратившим силу постановления администрации города Минусинска от 29.05.2017 № АГ-948-п «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9».

Кроме того, 17.05.2019 в адрес Красноярского УФАС России от ООО УК «Кров» поступили письменные пояснения по делу (исх. № 122 от 16.05.2019), в соответствии с которыми общество считает, что в рассматриваемых обстоятельствах присутствует вина только администрации г. Минусинска, поскольку неоднократно именно администрация проводила торги на право заключения договора управления многоквартирными домами, что подтверждается наличием протоколов конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 25.04.2016, однако после их проведения именно ООО УК «Кров» добросовестно продолжало исполнять свои функции в соответствии с договором, затратив за три года на содержание и управление домами более 6 миллионов рублей. Кроме того, протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирных домов от 10.01.2016 управляющей организацией выбрана ООО УК «Кров». Учитывая изложенные обстоятельства, ООО УК «Кров» полагает, что управляющая компания в рассматриваемом случае лишь исполняет свои обязанности, возложенные администрацией на нее договорами, предполагающими оказание услуг нанимателям квартир данных домов.

Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия пришла к следующим выводам:

Согласно ч. 2 ст. 163 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - 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 настоящего Кодекса.

В соответствии с п. 59 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее – Правила) в случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов, в этом случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не может превышать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который устанавливается органом местного самоуправления в соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ, более чем в 1,5 раза.

Учитывая изложенное, администрация г. Минусинска в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок на открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64, а также для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Минусинск, пр-д. Сафьяновых д. 9 должна была провести новый конкурс в соответствии с Правилами.

Однако такой конкурс администрация г. Минусинска не провела и заключила с ООО УК «Кров» договоры № 14 и № 15 от 20.05.2016 управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9, сроком действия с 20.05.2016 по 20.05.2021.

При этом Комиссия отмечает отсутствие какой-либо объективной обусловленности не проведения конкурентных процедур, полагает, что Администрация располагала достаточным количеством времени для проведения конкурса.

Таким образом, у администрация г. Минусинска и ООО УК «Кров» отсутствовали основания для заключения договоров № 14 и № 15 от 20.05.2016 управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9, поскольку указанные действия противоречат требованиям действующего законодательства.

Согласно абзацу 1 и пункту 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «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 том числе запрещаются действия направленные на ограничение доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Под конкуренцией в силу пункта 7 статьи 4 названного закона 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.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Участники торгов имеют равные возможности по самостоятельному определению перечня и стоимости дополнительных работ и услуг, которые они смогут выполнять в процессе управления и содержания многоквартирных домов, при этом ограничения в предложении дополнительных работ и услуг действующим законодательством не предусмотрены.

Дополнительные работы и услуги участник конкурса обязуется выполнять в счет той же платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации. Таким образом, победитель должен предложить максимум дополнительных работ и услуг за плату, установленную в извещении и подлежащую уплате за общий объем работ и услуг (обязательные и дополнительные). При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и указанных в договорах управления многоквартирным домом, должна быть пересчитана исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна равняться плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Таким образом, победителем конкурса становится претендент, предложивший большее количество (по стоимости) дополнительных работ и услуг.

Передача/получение права управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9, являющимися собственностью муниципального образования г. Минусинск, путем заключения соответствующих договоров №14 и №15 от 20.05.2016, хозяйствующему субъекту без проведения открытого конкурса, предусмотренного ч. 2 ст. 163 ЖК РФ в соответствии с Правилами, препятствует обеспечению конкуренции, ущемляет интересы хозяйствующих субъектов, желающих получить такие права на управление указанными многоквартирными домами.

Проведение открытого конкурса способствует развитию конкуренции за обладание ограниченным ресурсом путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает равный доступ к управлению многоквартирными домами, являющимися собственностью муниципального образования г. Минусинск для всех заинтересованных лиц, а также обеспечивает соблюдение интересов собственника имущества, имеющего намерение передать управление многоквартирными домами на наиболее выгодных условиях.

ООО УК «Кров» могло получить право управления многоквартирными домами, являющимися собственностью муниципального образования г. Минусинск, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9 только на основании соответствующих договоров, заключенных по результатам проведения конкурсных процедур. Однако получило право управления этими домами в нарушение порядка, установленного ч. 2 ст. 163 ЖК РФ и Правилами, что противоречит статье 16 ФЗ «О защите конкуренции».

Довод администрации г. Минусинска о том, что постановление от 12.05.2016 № АГ-693-п «О заключении договоров управления на многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9» признано утратившим силу в связи с изданием Постановления от 29.12.2017 №АГ-2676-п «О внесении изменений в постановление Администрации г. Минусинска от 28.06.2017 № АГ-1216-п «О признании утратившим силу постановления администрации города Минусинска от 29.05.2017 № АГ-948-п «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9», подлежит отклонению ввиду того, что в постановлении от 29.12.2017

№АГ-2676-п не указано, что именно постановление от 12.05.2016 № АГ-693-п признано утратившим силу.

Учитывая, что иных документальных доказательств того, что постановление от 12.05.2016 № АГ-693-п признано утратившим силу Администрацией не представлено, Комиссия полагает, что указанный акт является действующим.

Довод ООО УК «Кров» о том, что в рассматриваемых обстоятельствах присутствует вина только администрации г. Минусинска, подлежит отклонению ввиду следующего.

Принцип свободы договора предполагает добросовестность действий его сторон, разумность и справедливость его условий. Свобода договора, предполагая, что стороны действуют по отношению друг к другу на началах равенства и автономии воли и определяют условия договора самостоятельно в своих интересах, при этом не означает, что при заключении договора стороны могут действовать и осуществлять свои права без учета прав других лиц, а также ограничений, установленных ГК РФ и другими законами.

Согласно статье 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

В силу статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом или иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Следовательно, обязанность проверять соответствие положений договора и правовых оснований для его заключения действующему законодательству возложена на обе стороны договора.

В соответствии с абзацем 3 пункта 1 статьи 2 ГК РФ предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Таким образом, ООО УК «Кров» самостоятельно совершая определенные действия, в частности, заключение договоров на управление многоквартирными домами без анализа правовой основы обязаны предполагать возможные негативные последствия своих действий.

Заключение договора, являющегося согласованием воли сторон обо всех существенных условиях, противоречащего ЖК РФ, Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" и антимонопольному законодательству, свидетельствует о наличии антиконкурентного соглашения.

Учитывая изложенное, ООО УК «Кров», являясь профессиональным субъектом рынка управления многоквартирными домами муниципальной собственности в территориальных границах города Минусинск, знало (не могло не знать) о законодательно установленных ограничениях в отношении заключения договоров на управление многоквартирными домами, т.е. осознано совершило действия, направленные на заключение антиконкурентной сделки.

Довод ООО УК «Кров» о том, что Администрация неоднократно проводила торги на право заключения договора управления многоквартирными домами, что подтверждается наличием протоколов конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 25.04.2016, однако после их проведения именно ООО УК «Кров» исполняло функции управляющей организации, подлежит отклонению ввиду того, что в проводимых конкурсах ООО УК «Кров» не участвовало (что подтверждается вышеуказанными протоколами конкурса № 1 и № 2), приняв на себя обязательства по обслуживанию многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64, пр-д. Сафьяновых д. 9 в обход законодательно-установленных публичных процедур. Данный факт, в том числе, является предметом рассмотрения настоящего дела.

Довод ООО УК «Кров» о том, что протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирных домов от 10.01.2016 управляющей организацией выбрана ООО УК «Кров», подлежит отклонению ввиду того, что, поскольку дома, расположенные по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9, являются муниципальной собственностью муниципального образования г. Минусинск (более 50%), соответственно выбор управляющей организации может быть осуществлен только путем проведения открытого конкурса, предусмотренного ч. 2 ст. 163 ЖК РФ в соответствии с Правилами.

Таким образом, в действиях администрации г. Минусинска, связанных с изданием Постановления от 12.05.2016 № АГ-693-п «О заключении договоров управления на многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9» и в действиях КУМИ г. Минусинска (действующего на момент совершения нарушения от имени собственника – муниципального образования г. Минусинск) и ООО «Кров», связанных с заключением (исполнением) договоров № 14 и № 15 от 20.05.2016 управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9 без соблюдения требований ч. 2 ст. 163 ЖК РФ и Правил, имеется нарушение абзаца 1 и пункта 4 статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в заключении антиконкурентного соглашения (осуществлении согласованных действий), направленного (-ых) на обеспечение ООО УК «Кров» приоритетного доступа на товарный рынок управления многоквартирными домами муниципальной собственности в территориальных границах города Минусинск.

Учитывая вышеизложенные фактические и правовые обстоятельства, Комиссия приходит к выводам:

- о наличии в действиях администрации г. Минусинска и ООО УК «Кров» нарушения абзаца 1 и пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения антиконкурентного соглашения (осуществления согласованных действий), направленного (-ых) на обеспечение ООО УК «Кров» приоритетного доступа на товарный рынок управления многоквартирными домами муниципальной собственности в территориальных границах города Минусинск, путем издания Постановления от 12.05.2016 № АГ-693-п «О заключении договоров управления на многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9» и заключения (исполнения) договоров № 14 и № 15 от 20.05.2016 управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9 без соблюдения требований ч. 2 ст. 163 ЖК РФ и Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом";

- о необходимости выдачи ответчикам предписания о прекращении ограничивающих конкуренцию соглашения (действий) и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Кроме того, с учетом изложенной выше совокупности установленных обстоятельств, Комиссия также отмечает, что действия по

заключению хозяйствующим субъектом недопустимого в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации соглашения, а равно участие в нем, образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 4 статьи 14.32 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП).

Вместе с тем, действия по заключению федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органом или организацией либо государственным внебюджетным фондом недопустимого в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации соглашения либо осуществление указанными органами или организациями недопустимых в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации согласованных действий, образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 7 статьи 14.32 КоАП.

Ввиду указанного, материалы дела № 31-16-19 в необходимом объеме подлежат передаче уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении в отношении ООО УК «Кров», его виновного должностного лица, а также должностных лиц КУМИ г. Минусинска и администрации г. Минусинска дел об административных правонарушениях по статье 14.32 КоАП.

На основании изложенного, Комиссия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 50 ФЗ «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию г. Минусинска и ООО УК «Кров» нарушившими абзац 1 и пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения антиконкурентного соглашения (осуществления согласованных действий), направленного (-ых) на обеспечение ООО УК «Кров» приоритетного доступа на товарный рынок управления многоквартирными домами муниципальной собственности в территориальных границах города Минусинск, путем издания Постановления от 12.05.2016 № АГ-693-п «О заключении договоров управления на многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9» и заключения (исполнения) договоров № 14 и № 15 от 20.05.2016 управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9 без соблюдения требований ч. 2 ст. 163 ЖК РФ и Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

2. В целях защиты гражданских прав, публичного порядка, обеспечения равного доступа хозяйствующих субъектов к получению права управления многоквартирными домами с соблюдением требований действующего законодательства, выдать администрации г. Минусинска обязательное для исполнения предписание о прекращении ограничивающих конкуренцию соглашения (действий) и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, с этой целью администрации г. Минусинска надлежит в срок до 01.09.2019:

- отменить Постановление от 12.05.2016 № АГ-693-п «О заключении договоров управления на многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9;

- принять организационные меры по передаче в порядке, установленном ч. 2 ст. 163 ЖК РФ, Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", права на управление вышеуказанными многоквартирными домами;

- не допускать фактов передачи права управления многоквартирными домами без соблюдения требований действующего законодательства, в том числе ЖК РФ и Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

3. В целях защиты гражданских прав, публичного порядка, обеспечения равного доступа хозяйствующих субъектов к получению права управления многоквартирными домами с соблюдением требований действующего законодательства, выдать ООО УК «Кров» обязательное для исполнения предписание о прекращении ограничивающих конкуренцию соглашения и действий, и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, с этой целью ООО УК «Кров» в срок до 01.09.2019 надлежит принять исчерпывающие меры, направленные на передачу полномочий по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Минусинск, ул. Абаканская, д. 64 и пр-д. Сафьяновых д. 9 (в том числе посредством передачи технической документации на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование) лицу – победителю торгов, проведенных Администрацией города Минусинска во исполнение настоящего предписания; в случае не проведения торгов в установленный срок – Администрации города Минусинска.

4. Передать материалы дела № 31-16-19 уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении в отношении ООО УК «Кров» и виновных должностных лиц администрации г. Минусинска, КУМИ г. Минусинска и ООО УК «Кров» дел об административном правонарушении по статье 14.32 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в порядке статьи 52 ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

