

## РЕШЕНИЕ № 35

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 8-01/184 по признакам нарушения администрацией городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края (далее – Администрация) ст.ст. 15, 16 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре», ОАО «ДЭК»- «Хабаровскэнергосбыт» и ООО «Коммунальник»,

### УСТАНОВИЛА:

По результатам мониторинга рынка услуг по управлению многоквартирными домами за 1 квартал 2009 года, проведенного Хабаровским УФАС России, установлено, что Администрацией переданы ООО «Коммунальник» функции по управлению многоквартирными домами жилищного фонда городского поселения.

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ОАО «ДЭК» в лице его филиала - «Хабаровскэнергосбыт» на бездействие Администрации, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, что, по мнению заявителя, является нарушением жилищного и антимонопольного законодательства.

В ходе проведенной Хабаровским УФАС России проверки установлено, что Администрацией с ООО «Коммунальник» заключен договор на выполнение функций по обслуживанию муниципального жилищного фонда городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» от 31.12.2008 №54-08. В соответствии с данным договором ООО «Коммунальник» обслуживает помещения муниципального жилищного фонда поселения и общее имущество в многоквартирных домах в части доли квартир, составляющих муниципальный жилищный фонд поселения (п.1.1. договора). Данный договор действует до выбора способа управления многоквартирными домами в порядке, установленном действующим законодательством (п. 3 договора).

До заключения договора от 31.12.2008 № 54-08 способы управления многоквартирными домами, расположенными на территории поселения, на общих собраниях собственников помещений не выбирались. Открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в том числе многоквартирными домами, все помещения в которых являются муниципальной собственностью, также не проводились (письмо Администрации от 04.06.2009 № 1-30/991).

По данным фактам Администрацией представлено объяснение (письмо от 11.08.2009 № 1-16/1502), согласно которому «..1. Администрация городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» приступила к исполнению своих обязанностей с 1 января 2006 года.

Муниципальный жилищный фонд, состоящий из 3412 жилых помещений, был передан городскому поселению на основании закона Хабаровского края от 26 июля 2006 г. № 54 «О разграничении имущества, находящегося в муниципальной собственности, между городским поселением «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края и Николаевским

муниципальным районом Хабаровского края».

В силу ст. 2 названного закона право собственности городского поселения "Город Николаевск-на-Амуре" на передаваемое имущество возникло с момента подписания передаточного акта о принятии имущества в муниципальную собственность. Акт приема передачи муниципального жилищного фонда подписан 19 октября 2006 года.

В связи с тем, что муниципальный жилищный фонд передан в собственность городского поселения после формирования и согласования основных бюджетных параметров, средства на выбор управляющей компании в бюджете городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» на 2007 год не запланированы.

В бюджете городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» на 2008 год заложены денежные средства в размере 600 тыс.руб. на создание службы по работе с населением по вопросу выбора способа управления.

В связи с возникшими сложностями в создании указанной службы, в том числе по причине отсутствия в собственности городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» помещения для ее размещения и не достижения соглашения по вопросу предоставления для указанных целей пустующего помещения, находящегося в собственности Николаевского муниципального района, в четвертом квартале 2008 года принято решение о проведении конкурса на размещение муниципального заказа на подготовку конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Итоги конкурса подведены 19 января 2009 года. С МУП «Управление капитального строительства и капитального ремонта г. Николаевска-на-Амуре и Николаевского района» заключен договор на изготовление конкурсной документации.

В настоящее время разработана конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами и объявлен конкурс на первые 4 лота, куда вошла основная масса многоквартирных жилых домов. Извещение о проведении конкурса опубликовано в газете «Амурский лиман» от 31 июля 2009 года № 60. Конкурс будет проведен 3 сентября 2009 года.

2. В связи с тем, что выбор способа управления многоквартирными домами по результатам общего собрания собственников помещений домов не проводился, а подготовка документации к проведению открытого конкурса требовала времени, администрация городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» заключила временный договор от 31.12.2008 №54-08 на выполнение функций по обслуживанию муниципального жилищного фонда с ООО «Коммунальник».

В п.3 договора от 31.12.2008 №54-08 сказано, что договор действует до выбора способа управления многоквартирными домами в порядке, установленном жилищным законодательством.

Согласно п. 1.1 договора от 31.12.2008 №54-08 на обслуживание переданы только жилые помещения муниципального жилищного фонда, а также общее имущество в многоквартирных домах в части доли квартир, составляющих муниципальный жилищный фонд.

Таким образом, администрация городского поселения не передавала ООО «Коммунальник» функций по управлению многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения, поскольку не является собственником многоквартирных домов и, следовательно, не наделена правом распоряжения ими.

Выбор управляющих организаций по результатам открытого конкурса

согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 будет осуществлен администрацией городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» в третьем квартале 2009 года.

В настоящее время объявлен конкурс на первые 4 лота, составлен график проведения открытых конкурсов.

В перечень жилых помещений, в отношении которых заключен договор от 31.12.2008 №54-08, вошли жилые помещения, переданные в собственность городского поселения на основании закона Хабаровского края от 26 июля 2006 г. № 54 (с дополнениями от 27 февраля 2008 г. №186).

Согласно ч.3 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливается органом местного самоуправления.

В связи с тем, что выбор способа управления многоквартирными домами по результатам общего собрания собственников помещений домов не проводился, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения утвержден постановлением главы городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» от 12.12.2008 г. № 703 (опубликовано в газете «Амурский лиман» 18 декабря 2008 года №51).

Денежные средства на выполнение условий договора от 31.12.2008 №54-08 из бюджета городского поселения не выделялись.

Финансирование выполнения договора осуществлялось за счет платы за содержание и ремонт жилых помещений муниципального жилищного фонда, предусмотренной п.2 ч.1 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, о чем указано в п. 2.4.2 договора от 31.12.2008 №54-08.

Сбор средств с населения за коммунальные и иные услуги осуществляет ООО «Коммунальник» через МООО «Николаевский расчетно-кассовый центр».

К данному объяснению приложены: извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре», опубликованное в средствах массовой информации, а также календарный план, график и другие распорядительные акты Администрации, связанные с проведением аналогичных конкурсов в период с 03.09.2009 по 29.09.2009. Согласно представленным документам объектом конкурсов являются, в том числе многоквартирные дома, находящиеся в управлении ООО «Коммунальник» по договору от 31.12.2008 №54-08.

В заседании Комиссии представители ОАО «ДЭК» поддержали позицию, изложенную в заявлении в полном объеме.

Представитель Администрации привел те же доводы, ранее изложенные в письменном объяснении.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, изучив материалы дела, доводы ответчика, заявителя пришла к следующим выводам.

Согласно ч.ч. 2, 3 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) 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.

Ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлена обязанность органов местного самоуправления провести до 1 мая 2008 года открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 1 января 2007 года не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано.

Ч. 4 ст. 161 ЖК РФ регламентирована 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 конкурса установлен Правительством Российской Федерации (постановление от 06.02.2006 N 75 «Об утверждении Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»).

Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся (ч. 8 ст. 161 ЖК РФ).

Ч. 2 ст. 163 ЖК РФ установлено, что управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

В силу п. 1 ст. 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.

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 (ч.2 ст.162 ЖК РФ).

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.

Ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на бездействие

органов местного самоуправления, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, бездействие Администрации, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, которое может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, является нарушением ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Доводы Администрации, основанные на том, что муниципальный жилищный фонд передан в собственность городского поселения после формирования и согласования основных бюджетных параметров, средства на выбор управляющей организации в бюджете городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» на 2007 год не запланированы, что в городском поселении в 2008 году отсутствовала служба по работе с населением по вопросу выбора способа управления, Комиссия признает необоснованными, так как жилищным законодательством не установлена возможность непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по основаниям, приведенным Администрацией.

Кроме того, согласно п.п. 2.1.-2.4.2. договора от 31.12.2008 № 54-08 Администрация обязана ежемесячно предоставлять ООО «Коммунальник» изменения в перечне жилых помещений, являющихся муниципальной собственностью, перечислять через специализированную организацию, с которой Администрация заключила договор, средства на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в части доли квартир, составляющих муниципальный жилищный фонд.

В свою очередь ООО «Коммунальник» обязано обеспечить обслуживание муниципального жилищного фонда в соответствии с действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять контроль технического состояния муниципального жилищного фонда. Вправе заключать договоры на оказание услуг по ремонту и обслуживанию муниципального жилищного фонда с подрядными организациями, взимать плату за содержание и ремонт жилых помещений муниципального жилищного фонда, предусмотренного п.2 ч.1. ст. 154 ЖК РФ, либо передать осуществление указанных функций по договору специализированной организации.

Согласно п. 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, установление лица, обеспечивающего надлежащее содержание общего имущества, поставлено в зависимость от способа управления многоквартирным домом: 1) собственники помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с ч.5 ст. 161 и ст. 162 ЖК РФ; 2) собственники помещений путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со ст. 164 ЖК РФ; 3) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом) путем членства собственников помещений в указанных организациях.

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны

(собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. В то же время согласно ч. 9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно ст. 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Исходя из приведенных норм гражданского и жилищного законодательства, и анализа положений договора от 31.12.2008 № 54-08, следует, что договор от 31.12.2008 № 54-08 по своей сути является договором управления многоквартирными домами.

Ч. 1 ст. 16. Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию соглашения или согласованные действия органов местного самоуправления, в частности запрещаются соглашения 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.

Договор от 31.12.2008 № 54-08 заключен без проведения публичных процедур и в отсутствие оснований, предусматривающих заключение таких договоров без проведения публичных процедур. Право осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения, предоставлено ООО «Коммунальник» в приоритетном порядке, что исключило возможность иных хозяйствующих субъектов претендовать на управление многоквартирными домами, помещения которых находятся в муниципальной собственности, а также общим имуществом в многоквартирных домах, в части доли квартир, составляющих муниципальный жилищный фонд.

В этой связи, заключенный Администрацией с ООО «Коммунальник» договор от 31.12.2008 № 54-08 противоречит ст. 16 Закона о защите конкуренции.

Доводы Администрации, основанные на том, что подготовка документации к проведению открытого конкурса требовала времени и Администрация заключила временный договор от 31.12.2008 №54-08, что в п.3 договора от 31.12.2008 №54-08 сказано, что договор действует до выбора способа управления многоквартирными домами в порядке, установленном жилищным законодательством и согласно п. 1.1 договора от 31.12.2008 №54-08 на обслуживание переданы только жилые помещения муниципального жилищного фонда, а также общее имущество в многоквартирных домах, в части доли квартир, составляющих муниципальный жилищный фонд, и таким образом, по мнению Администрации, ООО «Коммунальник» не переданы функции по управлению многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения, поскольку Администрация не является собственником многоквартирных домов и, следовательно, не наделена правом распоряжения ими, Комиссия признает не соответствующими приведенным выше законоположениям.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст.39, ч.ч. 1 – 4 ст. 41, ч. 1

ст. 49 Закона о защите конкуренции,

#### РЕШИЛА:

1. Признать бездействие администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре», выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории поселения, нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать заключенный администрацией городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» с ООО «Коммунальник» договор на выполнение функций по обслуживанию муниципального жилищного фонда городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» от 31.12.2008 №54-08, противоречащим ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Предложить администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» после определения победителя открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися в управлении ООО «Коммунальник» по договору на выполнение функций по обслуживанию муниципального жилищного фонда городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» от 31.12.2008 №54-08, рассмотреть возможность расторжения данного договора, о чем письменно уведомить Хабаровское УФАС России, с приложением подтверждающих документов, в срок до 10.11.2009.

4. Выдать администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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

#### ПРЕДПИСАНИЕ №31

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь частью 1 статьи 21, статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 18.08.2009 № 35 по делу № 8-01/184 о нарушении администрацией городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края статей 15, 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ

1. Администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» прекратить нарушение статей 15, 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», с целью чего в срок до 01.11.2009 провести открытые

конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения, в порядке, установленном жилищным законодательством.

2. В срок до 10.11.2009 сообщить в Хабаровское УФАС России о выполнении п.1 настоящего предписания, с приложением подтверждающих документов.

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