

**Р Е Ш Е Н И Е**

**по делу № К15/124**

Резолютивная часть объявлена 09.11.2015

Решение в полном объеме изготовлено 23.11.2015

г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № К15/124, возбужденное по признакам нарушения комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и газификации администрации г. Ялуторовска (627010, г. Ялуторовск, ул. Ленина, 23) ч. 1 ст. 15 Федерального закона РФ от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в присутствии представителей:

*ответчика* – комитета по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и газификации администрации г. Ялуторовска,

*заинтересованного лица* – ООО «С»,

в отсутствие представителя заинтересованного лица ООО УК «И», надлежащим образом уведомленного о дате и месте рассмотрения дела,

**УСТАНОВИЛА:**

В Тюменское УФАС России 04.08.2015 поступила жалоба К на действия комитета по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и газификации администрации г. Ялуторовска (далее – комитет) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами ОК № 08/2015 (далее – конкурс) по лотам №№ 6-9 (извещение № 250615/0071366/01).

13.08.2015 Комиссия Тюменского УФАС России, рассмотрев дело № Т15/179 приняла решение:

1. Признать жалобу К на действия комитета при проведении конкурса по лотам №№ 6-9 необоснованной.

2. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела по признакам нарушения комитетом ст.17 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения материалов дела № Т15/179 было установлено, что 22.07.2015 ООО «С» в адрес комитета была направлена информация о том, что собственниками помещений многоквартирных домов (далее – МКД), являющихся предметами лотов конкурса №№ 6-9, была выбрана управляющая организация ООО «С», с которой собственники подписали договоры управления МКД. В подтверждение факта выбора и реализации способа управления собственниками МКД к письму были приложены копии протоколов общих собраний собственников помещений МКД, согласно которым, собственники выбрали управляющую организацию ООО «С», а также копии договоров, заключенных собственниками с указанной управляющей организацией. Между тем, комитет не принял указанную информацию к сведению и не отменил в соответствии с действующим законодательством дальнейшую процедуру проведения конкурса по лотам №№ 6-9, тем самым, своими действиями комитет нарушил законные права и интересы ООО «С», что может привести к ограничению конкуренции на рынке по управлению жилищным фондом в г. Ялуторовске, что запрещено ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с указанным, приказом Тюменского УФАС России от 02.10.2015 № 562 в отношении департамента имущественных отношений Тюменской области возбуждено дело по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

В заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела представитель ответчика с вменяемым нарушением не согласилась, пояснив, что в период с 13.07.2015 по 14.07.2015 от ООО «С» в адрес комитета поступили протоколы внеочередных собраний собственников помещений МКД о выборе способа управления МКД, являющимися предметами лотов конкурса №№ 6-9. В качестве доказательств реализации выбранного способа управления к указанным протоколам обществом были приложены копии договоров, заключенных с частью собственников жилых помещений данных МКД. Между тем, организатор торгов не принял к сведению данные документы в качестве подтверждающих выбор и реализацию способа управления МКД по причине того, что обществом были представлены только часть договоров, заключенных собственниками помещений, в то время, как в соответствии с действующим законодательством договоры управления МКД считаются заключенными только в случае, их заключения со всеми собственниками помещений. Таким образом, представленная ООО «С» в адрес комитета информация не подтверждает факта реализации способа управления МКД, являющимися предметами лотов конкурса №№ 6-9, соответственно у организатора торгов отсутствовали основания об исключении данных лотов из конкурса.

Представители заинтересованного лица в заседании Комиссии с доводами ответчика не согласились, указав, что в действующем законодательстве не указано, что договор управления МКД считается заключенным только в том случае, если он подписан управляющей организацией со всеми собственниками помещений МКД. Таким образом, организатор торгов в нарушение жилищного законодательства не принял к сведению информацию о выборе и реализации собственниками помещений МКД способа управления и не отменил дальнейшую

процедуру проведения конкурса по лотам №№ 6-9.

В соответствии с ч. 1 ст.46 Закона о защите конкуренции по инициативе Комиссии Тюменского УФАС России в рассмотрении настоящего дела был объявлен перерыв до 09 часов 15 минут 09.11.2015. Все присутствующие на заседании лица были уведомлены об объявлении перерыва.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

В соответствии с Уставом г. Ялуторовска муниципальное образование город Ялуторовск обладает статусом городского округа (ст. 5 Устава).

Администрация г. Ялуторовска является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа, наделенной Уставом г. Тюмени полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления (ст. 35 Устава г. Ялуторовска).

Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа, в том числе отнесен вопрос по содержанию муниципального жилищного фонда, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) (п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона).

В свою очередь, деятельность администрации г. Ялуторовска (далее - администрация) представляет собой деятельность ее структурных единиц, осуществляющих определенные функции, в том числе через территориальные, отраслевые (функциональные) органы администрации, наделенные соответствующими полномочиями по решению вопросов местного значения в установленной сфере жизнедеятельности.

Так, комитет по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и газификации администрации г. Ялуторовска в соответствии с пп. 5 п. 2.1.1 Положения о комитете по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и газификации администрации г. Ялуторовска, утв. решением городской Думы г. Ялуторовска от 27.01.2011 N 239-V ГД, является отраслевым органом администрации г. Ялуторовска учрежденным в качестве юридического лица, и создан с целью организации строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 (далее – Правила проведения конкурса).

25.06.2015 комитетом на официальном сайте торгов РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было опубликовано извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами ОК № 08/2015.

Предметом лота № 6 конкурса является право на заключения договора на оказание услуг по управлению и обслуживанию МКД, расположенного по адресу: г. Ялуторовск, ул. Менделеева, 4.

Предметом лота № 7 конкурса является право на заключения договора на оказание услуг по управлению и обслуживанию МКД, расположенного по адресу: г. Ялуторовск, ул. Менделеева, 11А.

Предметом лота № 8 конкурса является право на заключения договора на оказание услуг по управлению и обслуживанию МКД, расположенного по адресу: г. Ялуторовск, ул. Менделеева, 13.

Предметом лота № 9 конкурса является право на заключения договора на оказание услуг по управлению и обслуживанию МКД, расположенного по адресу: г. Ялуторовск, ул. Менделеева, 15.

В соответствии с п. 39 Правил проведения конкурса, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 N ГКПИ09-830, вступившим в законную силу 13.10.2009, абзац первый п. 39 признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

22.07.2015 ООО «Сибстройгаз» в адрес комитета была направлена информация о том, что собственниками помещений МКД, являющихся предметами лотов конкурса №№ 6-9, была выбрана управляющая организация ООО «С», с которой собственники подписали договоры управления МКД. В подтверждение данного факта к письму были приложены **копии протоколов** общих собраний собственников помещений МКД, согласно которым, собственники выбрали управляющую организацию ООО «С», а также **копии договоров, заключенных собственниками с указанной управляющей организацией.**

Таким образом, собственники помещений не только выбрали, но и реализовали способ управления МКД до даты подведения итогов конкурса (24.07.2015). Между тем, комитет не принял к сведению указанную информацию.

В заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела представитель ответчика пояснила, что организатор торгов не принял к сведению информацию, направленную ООО «С» о выборе и реализации способа управления собственниками помещений МКД по причине того, что в комитет были представлены договоры, заключенные **не со всеми собственниками помещений с**

**управляющей организацией.**

Согласно ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом **собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.**

Таким образом, согласно ЖК РФ, договор управления МКД считается заключенным с момента его подписания управляющей организацией с собственниками помещений МКД, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном МКД.

В материалы дела комитетом были представлены, в т.ч. договоры, заключенные ООО «С» с собственниками помещений МКД, являющихся предметами лотов конкурса №№ 6-9 по результатам внеочередных собраний собственников помещений по вопросу выбора способа управления и его реализации.

13.07.2015 собственниками помещений МКД, расположенного по адресу: г. Ялуторовск, ул. Менделеева, 4 (лот конкурса № 6), был выбран способ управления – управляющая организация. В качестве управляющей организации было выбрано ООО «С».

Согласно протоколу собрания собственников помещения, общая площадь данного МКД составляет 972,4 м<sup>2</sup>. Договоры управления МКД с ООО «С» заключили собственники помещений, которым принадлежит площадь в размере 745,2 м<sup>2</sup>, что составляет **76,6% от общего числа собственников помещений.**

16.07.2015 собственниками помещений МКД, расположенного по адресу: г. Ялуторовск, ул. Менделеева, 11а (лот конкурса № 7) был выбран способ управления – управляющая организация. В качестве управляющей организации было выбрано ООО «Сибстройгаз».

Согласно протоколу собрания собственников помещения, общая площадь данного МКД составляет 1594,9 м<sup>2</sup>. Договоры управления МКД с ООО «С» заключили собственники помещений, которым принадлежит площадь в размере 920,4 м<sup>2</sup>, что составляет **57,7 % от общего числа собственников помещений.**

10.07.2015 собственниками помещений МКД, расположенного по адресу: г. Ялуторовск, ул. Менделеева, 13 (лот конкурса № 8) был выбран способ управления – управляющая организация. В качестве управляющей организации было выбрано ООО «С».

Согласно протоколу собрания собственников помещения, общая площадь данного МКД составляет 730,9 м<sup>2</sup>. Договоры управления МКД с ООО «С» заключили

собственники помещений, которым принадлежит площадь в размере 660,9 м<sup>2</sup>, что составляет **90,4 % от общего числа собственников помещений**.

10.07.2015 собственниками помещений МКД, расположенного по адресу: г. Ялуторовск, ул. Менделеева, 15 (лот конкурса № 9) был выбран способ управления – управляющая организация. В качестве управляющей организации было выбрано ООО «С».

Согласно протоколу собрания собственников помещения, общая площадь данного МКД составляет 733,7 м<sup>2</sup>. Договоры управления МКД с ООО «С» заключили собственники помещений, которым принадлежит площадь в размере 488,8 м<sup>2</sup>, что составляет **66,6 % от общего числа собственников помещений**.

Таким образом, до даты подведения итогов конкурса ООО «С» в адрес комитета были представлены документы подтверждающие факт, что собственники помещений МКД, являющихся предметами лотов конкурса №№ 6-9, выбрали способ управления, и реализовали его путем заключения договоров с ООО «С». Из вышеизложенного следует, что в адрес комитета были представлены договоры, заключенные **более чем 50 % собственниками помещений**.

Здесь необходимо отметить, что законность протоколов и договоров управления, заключенных собственниками помещений с ООО «С», в настоящее время не оспорены в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Таким образом, получив от ООО «С» вышеуказанную информацию, комитет в соответствии с п. 39 Правил проведения конкурса должен был отменить его дальнейшее проведение в части лотов №№ 6-9, **между тем, комитет не принял во внимание данные сведения**.

В обоснование своей правовой позиции представитель ответчика в заседании Комиссии указала, что решение о непринятии комитетом к сведению информации о выборе и реализации способа управления МКД, являющимися предметами лотов конкурса №№ 6-9, ввиду того, что договоры МКД заключены не всеми собственниками помещений основывается, в т.ч на позиции ФАС России, изложенной в рекомендациях по применению ст. 15 Закона о защите конкуренции в случаях непроведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций (далее – рекомендации ФАС России).

Между тем, здесь следует отметить, что рекомендации ФАС России, на которые ссылается комитет в подтверждение своей правовой позиции, не имеют юридической силы, кроме того не являются документом, поскольку не имеют реквизитов (дата, исх. №, подпись лица подписавшего документ).

24.07.2015 организатором торгов были подведены итоги конкурса по лотам №№ 6-9, согласно которым на участие в конкурсе по данным лотам поступили заявки только от ООО УК «И», которому, в соответствии с действующим законодательством, были направлены для подписания договоры управления МКД.

В материалы дела комитетом были представлены договоры, заключенные победителем конкурса ООО УК «И» с собственниками помещений МКД, являющихся предметами лотов конкурса №№ 6-9 после признания управляющей организацией победителем конкурса по указанным лотам.

В ряде случаев, собственники помещений, подписавшие договоры управления с ООО «С», после признания победителем конкурса ООО УК «И», подписали с данной организацией аналогичные договоры. Ввиду того, что собственникам было сообщено, что победителем конкурса признано ООО УК «И», то они, следуя возложенной на них законом обязанности, подписали договоры управления МКД повторно, не вдаваясь в правовые последствия своих действий. Между тем, законные интересы ООО «С» были нарушены тем, что общество было лишено права на управление МКД, по причине того, что организатором торгов было неверно интерпретировано жилищное законодательство.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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, в т.ч. **необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.**

Так, комитет, не приняв к сведению информацию о выборе и реализации собственниками МКД способа управления ввиду того, что представленные ООО «С» в адрес комитета договоры были подписаны не всеми собственниками помещений МКД, что противоречит ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, предъявил в адрес общества **требования не предусмотренные действующим законодательством, что является необоснованным препятствованием осуществления ООО «С» своей хозяйственной деятельности.**

Результатом непринятия к сведению указанных документов стало то, что комитет не отменил дальнейшую процедуру конкурса по лотам №№ 6-9. По итогам конкурса для управления МКД, являющихся предметами лотов №№ 6-9, в качестве управляющей организации была выбрана иная управляющая организация (ООО УК «И»), тем самым ООО «С» было лишено возможности осуществлять законную деятельность по управлению МКД и получать прибыль.

Согласно информации с официального сайта электронного ЖКХ Тюменской области – <http://jkh.admtyumen.ru> в г. Ялуторовск услуги по управлению жилищным фондом осуществляют 3 управляющие организации (ООО «Д», ООО УК «И» и ООО «С»), на основании чего можно сделать вывод, что рынок по управлению жилищным фондом в г. Ялуторовске является конкурентным.

Так, конкурентная борьба на рынке по управлению жилищным фондом осуществляется управляющими организациями, **в т.ч. посредством организации собраний собственников помещений МКД по вопросу выбора способа управления МКД**, в результате которых собственниками помещений выбирается данная организация и с ней собственниками помещений заключаются договоры управления. **Иницируя данные собрания, управляющая организация ставит**

**своей целью заключение с собственниками МКД договоров управления, предлагая собственникам максимально выгодные условия управления МКД с наиболее выгодными тарифами по обслуживанию.** Таким образом, в нарушение действующего законодательства, не принимая к сведению информацию о результатах собраний собственников помещений по вопросу выбора способа управления и его реализации, комитет своими действиями **создает на рынке по обслуживанию жилищным фондом г. Ялуторовска условия, которые приводят к ограничению конкуренции**, в части того, что управляющие организации **лишаются возможности осуществлять свою хозяйственную деятельность, предлагая собственникам помещений наиболее выгодные условия.**

Учитывая изложенное, руководствуясь ст. 23, ч.1 ст. 39, ч.ч 1-4 ст. 41, ст. 48, ч.1 ст. 49, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,  
Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях комитета по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и газификации администрации г. Ялуторовска нарушение п. 2 ч. 1. ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению ООО «С» своей хозяйственной деятельности путем непринятия к сведению документов, подтверждающих выбор способа управления МКД и его реализацию собственниками помещений МКД, являющихся предметами конкурса по лотам №№ 6-9, и непринятия решения об отказе дальнейшей процедуры проведения конкурса по данным лотам.
2. Выдать комитету по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и газификации администрации г. Ялуторовска обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно: при проведении конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД руководствоваться требованиями действующего законодательства.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

## ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № К15/124

23 ноября 2015

г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь ч. 3.1 ст. 23, чч. 1-4 ст. 41, чч. 1, 2 ст. 49, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) на основании своего решения от 23.11.2015 по делу № К15/124 о нарушении ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и газификации администрации г. Ялуторовска,

### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и газификации администрации г. Ялуторовска **в срок до 31.12.2015** прекратить нарушение п. 2 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно: при проведении конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД руководствоваться требованиями действующего законодательства.
2. О выполнении настоящего предписания **сообщить** в антимонопольный орган **не позднее пяти дней** со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания

антимонопольного органа частью 2.1 статьи 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.