



Управление Федеральной антимонопольной службы

по республике Коми

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 23  
апреля 2015 года

В полном объеме решение изготовлено 07  
мая 2015 года

**г. Сыктывкар**

№05-03/3719

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>, рассмотрев дело № АО 04-03/15 по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом администрации муниципального района «Сосногорск», место нахождения: Республика Коми, город Сосногорск, улица Куратова, дом 2, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Дело о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

К участию в деле в качестве ответчика привлечен Комитет по управлению имуществом администрации муниципального района «Сосногорск» (далее - Комитет по управлению имуществом администрации МР «Сосногорск»), место нахождения: Республика Коми, город Сосногорск, улица Куратова, дом 2.

К участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено ООО Жилищная компания «Лидер», место нахождения: Республика Коми, город Сосногорск, улица Гайдара, дом 6.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое

решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

По части 8 статьи 161 Жилищного кодекса РФ заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного [частями 4 и 13](#) настоящей статьи, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 утверждены [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила).

По пункту 3 Правил конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные [статьей 164](#) Жилищного кодекса РФ;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные [статьей 162](#) Жилищного кодекса РФ;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [порядке](#) выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

По пункту 6 Правил конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

По пункту 2 Правил «организатор конкурса» - орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Общие принципы организации местного самоуправления установлены Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон об общих принципах организации местного самоуправления).

Согласно статье 1 Закона об общих принципах организации местного самоуправления вопросы местного значения - вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации и настоящим Федеральным [законом](#) осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона об общих принципах организации местного самоуправления к вопросам местного значения муниципального района относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района.

Аналогичные положения содержатся в Уставе МР «Сосногорск».

В соответствии с частями 1, 5 статьи 31 Устава муниципального образования муниципального района «Сосногорск» (далее – Устав МР «Сосногорск»), принятого Советом МР «Сосногорск» 26.01.2006, администрация муниципального района (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Республики Коми.

Структура администрации муниципального района утверждается Советом МР «Сосногорск» по представлению руководителя администрации района.

Решение Совета МР «Сосногорск» от 12.12.2014 № XLII-376 «О структуре Администрации МР «Сосногорск» утверждена структура администрации муниципального района.

В структуру Администрации МР «Сосногорск» входит Комитет по управлению имуществом.

Решением Совета МР «Сосногорск» от 24.11.2011 № XVI-126 «Об утверждении Положения о Комитете по управлению имуществом администрации МР «Сосногорск» утверждено положение о соответствующем органе местного самоуправления (далее – Положение).

По пункту 1.1 Положения Комитет по управлению имуществом администрации МР «Сосногорск» является самостоятельным структурным подразделением администрации муниципального района.

По пункту 1.5 Положения Комитет по управлению имуществом администрации МР «Сосногорск» осуществляет от имени муниципального образования муниципального района «Сосногорск» полномочия по управлению, владению, пользованию и распоряжению имуществом и земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования муниципального района «Сосногорск», в пределах и порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Республики Коми, [Уставом](#) МР «Сосногорск», решениями Совета МР «Сосногорск», постановлениями и распоряжениями администрации муниципального района, а также настоящим Положением.

В соответствии с пунктом 2 статьи 447 Гражданского кодекса РФ в качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель иного имущественного права на нее.

В силу пункта 1 статьи 215 Гражданского кодекса имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

В соответствии с пунктом 2 статьи 125 Гражданского кодекса от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 настоящей [статьи](#), органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Следовательно, органы местного самоуправления, на основании пункта 2 статьи 447 Гражданского кодекса РФ, могут быть организаторами открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, если являются собственниками помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом соответствующих конкурсов.

На основании соглашения о безвозмездной передаче объектов жилого фонда в муниципальную собственность от 17.12.2012 между ООО «Газпром переработка» и Администрацией МР «Сосногорск» муниципальному образованию муниципального района «Сосногорск» передано здание общежития на 130 мест общей площадью 1240,2 кв. м. по адресу: Республика Коми, город Сосногорск, улица Лесная, дом 11.

Право собственности муниципального образования муниципального района «Сосногорск» на здание общежития на 130 мест общей площадью 1240,2 кв. м. по адресу: Республика Коми, город Сосногорск, улица Лесная, дом 11, оформлено 08.02.2013 (свидетельство о государственной регистрации права серия <...> АА № 954382 от 08.02.2013).

На основании постановления Администрации МР «Сосногорск» № 904 от 05.07.2013 «О снятии статуса общежития» общежитию на 130 мест общей площадью 1240,2 кв. м. по адресу: Республика Коми, город Сосногорск, улица Лесная, дом 11, присвоен статус жилых помещений в многоквартирном доме с 01.07.2013.

Между Комитетом по управлению имуществом администрации МР «Сосногорск» и ООО Жилищная компания «Лидер» заключен договор № 2А-2013 от 16.09.2013 возмездного оказания услуг по обслуживанию многоквартирного дома (далее – договор № 2А-2013 от 16.09.2013).

Договор № 2А-2013 от 16.09.2013 заключен в отношении многоквартирного дома № 11 по адресу: Республика Коми, город Сосногорск, улица Лесная.

По пункту 1.1 договора № 2А-2013 от 16.09.2013 ООО Жилищная компания «Лидер» принимает на себя обязанности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию конструктивных элементов и внутридомовых инженерных сетей отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вывозу твердых бытовых отходов за счет средств собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме.

По пункту 2.1 договора № 2А-2013 от 16.09.2013 соответствующий договор действует с момента подписания и до определения управляющей организации по результатам открытого конкурса в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

По части 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и [правила](#) деятельности по управлению многоквартирными домами.

Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» утверждены [Правила](#) осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

По пунктам 2, 3 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных [статьей 161](#) Жилищного кодекса РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального [перечня](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее - минимальный перечень).

По пунктам 9, 10 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами управляющая организация, застройщик - управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

С учетом изложенного, деятельность аварийно-диспетчерской службы может быть отнесена к деятельности по управлению многоквартирным домом.

По части 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В договоре № 2А-2013 от 16.09.2013 указаны сведения, предусмотренные частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

В связи с чем, договор № 2А-2013 от 16.09.2013 может быть отнесен к договорам управления многоквартирными домами.

Собственниками помещений в многоквартирном доме № 11 по адресу: Республика Коми, город Сосногорск, улица Лесная, до заключения договора № 2А-2013 от 16.09.2013 не был выбран способ управления этим домом.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ и пунктом 3 Правил имелись основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 11 по адресу: Республика Коми, город Сосногорск, улица Лесная, по результатам которого с управляющей организацией был бы заключен договор управления многоквартирным домом.

Однако, договор № 2А-2013 от 16.09.2013 заключен без проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Закон о защите конкуренции распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

По пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - 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.

По пункту 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

По пункту 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара

иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлено, что Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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, за исключением предусмотренных Федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий.

Товарный рынок услуг управления многоквартирными домами в границах муниципального района «Сосногорск» является конкурентным. На территории муниципального района «Сосногорск» деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляют следующие управляющие организации – ООО Жилищная компания «Лидер», ООО Жилищная компания «Лидер М», ООО Жилищная компания «Лидер С», ООО «Коммунальщик», ООО Управляющая компания «Доверие», ООО «Вектор», ООО «Ваш дом».

Согласно позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 29.11.2011 № 8799/11 по делу № А66-7056/2010, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Заключение Комитетом по управлению имуществом администрации МР «Сосногорск» договора № 1А-2013 от 16.09.2013 без проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями части 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ и на основании пункта 3 Правил могли привести к ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в границах муниципального района «Сосногорск», в том числе путем создания преимущественных условий деятельности на таком товарном рынке ООО Жилищная компания «Лидер».

В таких действиях Комитета по управлению имуществом администрации МР «Сосногорск» имеются нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На заседании Комиссии представителем Комитета по управлению имуществом администрации МР «Сосногорск» представлена копия дополнительного соглашения между Комитетом по управлению имуществом администрации МР «Сосногорск» и ООО Жилищная компания «Лидер» от 14.04.2015 к договору № 2А-2013 от 16.09.2013, в соответствии с которым договор № 2А-2013 от 16.09.2013 расторгнут с 14.05.2015.

Таким образом, Комитетом по управлению имуществом администрации МР «Сосногорск» нарушение антимонопольного законодательства добровольно устранено.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет по управлению имуществом администрации МР «Сосногорск» нарушившим часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части заключения договора № 2А-2013 от 16.09.2013 без проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

2. Прекратить рассмотрение дела в отношении Комитета по управлению имуществом администрации МР «Сосногорск» в связи с добровольным устранением нарушения.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

