



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

### РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 33/2015

Резолютивная часть оглашена 18.12.2015

В полном объеме изготовлено 29.12.2015

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (Приказ от 22.09.2015 № 365, далее – **Комиссия**) в составе:

председатель Комиссии <.....>, заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии: <.....>, начальник отдела контроля органов власти;

<.....>, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

<.....>, главный специалист-эксперт юридического отдела,

при участии в качестве:

- ответчиков:

- Администрация города Нижний Тагил (адрес: 622034, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Пархоменко, 1а, далее – Администрация), представитель <.....> (дов. от 26.05.2014 № 01-01/3013);

- Управление жилищного и коммунального хозяйства ОГРН 1096623003575 (адрес: 622034, г. Нижний Тагил, ул. Пархоменко, 1а, далее – Управление ЖКХ), представитель <.....> (Распоряжение от 08.04.2014 № 240-лс);

- МКУ «Служба заказчика городского хозяйства» (адрес: 622036, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Мира, 53), представитель не прибыл;

- заявителя – Прокуратуры Ленинского района г. Нижний Тагил (адрес: 622001, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Ленина, 28), представитель не прибыл;

- заинтересованных лиц:

- Нижнетагильская городская Дума (622034, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Пархоменко, 1а, Дума), представитель <....> (дов. от 13.10.2015 № 11);

- НТ МУП «Городская управляющая компания» (адрес: 622002, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Кузнецкого, 13, далее – НТ МУП «ГУК»), представитель <....> (дов. от 01.12.2015 б/н);

- Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (адрес: 620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 101, далее – Департамент), представитель не прибыл,

рассмотрев в рамках гл. 9 Федерального закона от 26.07. 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – **Закон о защите конкуренции**) дело № 33/2015 по признакам нарушения Администрацией города Нижний Тагил, в рамках деятельности ее отраслевого (функционального) органа ч. 1 ст. 15 Закона о защите

конкуренции, выразившегося в создании НТ МУП «ГУК» и предоставлении ему муниципальной преференции путем заключения договоров от 20.11.2014 № 6/2014-1, № 7/2014-2, № 8/2014-3, № 9/2014-4 управления многоквартирными домами, по ул. Оплетина №№, 1, 2, 3, 4, соответственно, а также не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, что в период с ноября 2014 г. по май 2015 г. могло ограничить конкуренцию на рынке услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1),

#### УСТАНОВИЛА:

Дело № 33/2015 о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено приказом Свердловского УФАС России от 22.09.2015 № 365 и Определением от 05.10.2015 назначено к рассмотрению на 05.11.2015. Определениями от 05.11.2015 к участию в деле привлечены: Управление ЖКХ – в качестве ответчика, Департамент – в качестве заинтересованного лица, а рассмотрение дела отложено на 18.12.2015.

Основанием для возбуждения дела № 33/2015, в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 39 Закона о защите конкуренции, послужили материалы, поступившие из прокуратуры Ленинского района г. Нижний Тагил (вх. 01-12374 от 22.06.2015).

Как следует из материалов прокуратуры, в муниципальном образовании г. Нижний Тагил создано НТ МУП «ГУК».

В г. Нижний Тагил 26.11.2014 в были введены в эксплуатацию многоквартирные жилые дома (далее – МКД) №№, 1, 2, 3, 4 по ул. Оплетина (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию RU 66305000-98/14 от 26.11.2014).

МКУ «Служба заказчика городского хозяйства» (застройщик) 20.11.2014 с НТ МУП «ГУК» были заключены договоры: № 6/2014-1, № 7/2014-2, № 8/2014-3, № 9/2014-4 об управлении вышеуказанными МКД.

В п. 2.1 указанных договоров предусматривалось, что застройщик заключает договор управления с управляющей организацией до заключения договора лицом, принявшим МКД от застройщика с отобранной по результатам конкурса, управляющей организацией. При этом п. 8.1 договора ограничивал срока его действия тремя месяцами.

Между тем, конкурс в отношении рассматриваемых МКД не проводился вплоть до 05.06.2015 (в течение 6 месяцев), когда Администрацией г. Нижний Тагил было принято Постановление № 1112-ПА о его проведении.

НТ МУП «ГУК» управляет МКД и в настоящее время, поскольку объявленный Управлением ЖКХ конкурс, признан несостоявшимся и 17.06.2015 договоры управления заключены с единственным участником.

Администрацией в письменных объяснениях (вх. № 01-21390 от 09.10.2015) и представителем в заседании Комиссии сообщено, что МКУ «Служба заказчика городского хозяйства» не является отраслевым (функциональным) органом Администрации, структура которой утверждена Решением Нижнетагильской городской Думы от 25.10.2012 № 37 (ред. от 30.10.2014).

МКУ «Служба заказчика городского хозяйства», являясь застройщиком домов № 1-4 по ул. Оплетина, и получив 26.11.2014 разрешение на ввод домов в эксплуатацию, было обязано в силу ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, привлечь

управляющую организацию в срок до 01.12.2014 для управления введенным в эксплуатацию МКД.

Администрация не усматривает признаков нарушения в действиях МКУ «Служба заказчика городского хозяйства» связанных с заключением договоров от 20.11.2014 № 6/2014-1, № 7/2014-2, № 8/2014-3, № 9/2014- 4 (управления многоквартирными домами по ул. Оплетина, №№ 1, 2, 3, 4) с НТ МУП «ГУК».

Администрацией заявлено ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве ответчика Управления жилищного и коммунального хозяйства Администрации города Нижний Тагил (ИНН 6623058602, адрес: 622034, г. Нижний Тагил, ул. Пархоменко, 1а).

Согласно п. 4 ст. 1 Положения об Управлении жилищного и коммунального хозяйства Администрации города Нижний Тагил (утв. Решением Нижнетагильской городской Думы от 31.01.2013 № 5, далее – Положение) Управление является уполномоченным органом на проведение открытых конкурсов (организатором конкурсов) по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, проводимых в случаях установленных законодательством.

Организационно-правовая форма Управления – муниципальное казенное учреждение.

Согласно подпунктам 14 и 15 п. 1 ст. 4 Положения для реализации полномочий Управление выполняет следующие функции:

- организует и проводит открытые конкурсы, предметом которых является отбор управляющих организаций для управления многоквартирными домами;
- готовит конкурсную документацию, необходимую для размещения на официальном сайте РФ для проведения открытых конкурсов по отбору юридического лица независимо от организационно-правовой формы, индивидуального предпринимателя для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (управляющей организации).

МКУ «Служба заказчика городского хозяйства» в письменных объяснениях и представителем в заседании комиссии сообщено, что в соответствии с разделом 11 гл. 2 Устава (от 11.02.2014 № 4) целью создания и последующей деятельности учреждения является осуществление функций муниципального заказчика для реализации вопросов местного значения.

МКУ «Служба заказчика городского хозяйства» заключило договоры от 20.11.2014 № 6/2014-1, № 7/2014-2, № 8/2014-3, № 9/2014-4 с НП МУП «ГУК», руководствуясь ч. 14 ст. 161 «Жилищного кодекса РФ» (в ред. Федерального закона от 05.04.2013 № 38-ФЗ), в соответствии с которой застройщик заключает договор управления МКД, не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, на срок не более чем 3 месяца, в течение которого орган местного самоуправления проводит конкурс по отбору управляющей организации для этого МКД.

В силу ч. 6 ст. 162 Жилищного кодекса РФ при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. МКУ «Служба заказчика городского хозяйства» полагает, что данная норма полностью применима к

договору, заключенному между застройщиком и управляющей организацией в соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Поскольку ни одна из сторон не заявляла о прекращении вышеуказанных договоров управления МКД, то обязательства сторон по этим договорам прекратились за пределами трехмесячного срока, одновременно с началом действия договоров, заключенных с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса.

Управлением ЖКХ 07.05.2014 было опубликовано извещение № 070515/7360629/01 о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, расположенными по адресам: г. Нижний Тагил Свердловской области, ул. Оплетина, №№ 1, 2, 3, 4.

По итогам вышеуказанного конкурса между МО город Нижний Тагил, от имени которого выступало Управление ЖКХ и НТ МУП «ГУК» (победитель конкурса), были заключены договоры управления от 17.06.2015 №№ 1, 2, 3, 4 (Протоколы от 16.06.2015 № 9-2015 и №10-2015).

Исходя из вышеизложенного, ответчик считает, что в действиях МКУ «Служба заказчика городского хозяйства», как отраслевого (функционального) органа Администрации нарушение антимонопольного законодательства отсутствует.

НТ МУП «ГУК» в письменных объяснениях (вх. № 01-22447 от 06.11.2015) и представителем в заседании Комиссии сообщено, что предприятие осуществляло управление многоквартирными домами №№ 1, 2, 3, 4 в переулке Оплетина в г. Нижний Тагил с 20.11.2015, временно, до дня возникновения в соответствии с ч. 7 ст. 162 Жилищного кодекса РФ обязательств по управлению домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в МКД или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса, в целях соблюдения требований к надежности и безопасности многоквартирных домов, охраны окружающей среды и здоровья, а также обеспечения проведения публичных конкурентных процедур, руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и п. 1 ч. 3 ст. 19 Закона о защите конкуренции.

На основании проведенного конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по извещению № 070515/7360629/01 и Протокола от 16.06.2015 №10-2015 об итогах конкурса заключены договоры управления с НТ МУП «ГУК».

НТ МУП «ГУК» считает, что антимонопольное законодательство не нарушено.

Думой представлен отзыв (вх. № 01-22340 от 23.10.2015) в котором заинтересованное лицо возражает против его привлечения к участию в рассматриваемом деле, поскольку его права и интересы не затрагиваются.

На основании п. 28 и п. 29 ст. 26 Устава города Нижний Тагил Глава города организует и руководит деятельностью Администрации города на принципах единоначалия, а также назначает на должность и освобождает от должности руководителей органов, структурных подразделений и работников Администрации города.

Дума считает, что исходя из буквального толкования «принципа единоначалия», следует что организация и принцип руководства Администрацией и ее структурных подразделений концентрируется в руках одного руководителя (Главы города), а подчиненные «принимают полномочия» только от этого руководителя и ответственны только перед ним.

В соответствии со ст. 21 Устава города Нижний Тагил определен перечень полномочий Думы, который является исчерпывающим и расширенному толкованию не подлежит. Так в компетенцию Думы не входит надзор за соблюдением законов со стороны Администрации и Главы города.

Вместе с тем, Думой сообщено, что в соответствии с п. 5 ст. 28 Устава города Нижний Тагил (утв. Решением Нижнетагильской городской Думы от 24.11.2005 № 80, далее – **Устав города Нижний Тагил**) в структуру Администрации входят отраслевые (функциональные) и территориальные органы Администрации города, действующие на основании положений, утвержденных в установленном порядке.

Указанные органы могут наделяться правами юридического лица. Основаниями для государственной регистрации органов Администрации города в качестве юридических лиц являются решение городской Думы об учреждении соответствующего органа в форме муниципального казенного учреждения и утверждение положения о нем городской Думой по представлению Главы города.

Одним из таких отраслевых (функциональных) органов Администрации является Управление ЖКХ, учрежденное Решением Думы от 26.02.2009 № 7.

По мнению заинтересованного лица, создание и учреждение Управления ЖКХ со статусом юридического лица дает, лишь, право «легализовано» и законно реализовывать цели и задачи в соответствии с Положением (решение вопросов местного значения в сфере жилищно-коммунального хозяйства), но не возлагает на Думу ответственность за работу Управления ЖКХ (отраслевой (функциональный) орган Администрации).

Управлением ЖКХ в письме (вх. № 01-25386 от 10.12.2015) и представителем в заседании комиссии сообщено, что в соответствии с действующим законодательством застройщик рассматриваемых в настоящем деле МКД заключил договоры управления с управляющей организацией.

Инициировать проведение открытого конкурса в 20-дневный срок с момента ввода МКД в эксплуатацию не представлялось возможным, поскольку для подготовки конкурсной документации (в том числе акта о состоянии общего имущества в многоквартирном доме по установленной форме) и расчета затрат на содержание общего имущества, организатору конкурса необходимы точные (не проектные) сведения об основных технических параметрах последнего, которые определяются на основе замеров Бюро технической инвентаризации, отраженных в техническом паспорте, а технический паспорт МКД не входит в перечень технической документации, установленной п. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, предоставляемой застройщиком в орган местного самоуправления при получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на данный дом.

Конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД, расположенными по адресам: г. Нижний Тагил, пер. Оплетина, №№ 1, 2, 3, 4, был объявлен на 17.06.2015.

Извещение № 070515/7360629/01 о проведении конкурса опубликовано 07.05.2015 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/>, а так же на официальном сайте г. Нижнего Тагила.

Инициирование проведения общих собраний в вышеуказанных многоквартирных домах по вопросу выбора способа управления в период с ноября 2014 г. по май 2015 г. противоречило бы ч. 2 ст. 163 Жилищного кодекса РФ в связи с тем, что во всех МКД доля муниципалитета составляла более 50 %.

На основании п. 71 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом определены Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – **Правила проведения конкурса**) и протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 16.06.2015 № 10-2015 единственным участником конкурса признано НТ МУП «ГУК».

Договоры управления МКД заключены 17.06.2015 сроком на три года с НТ МУП «ГУК».

**Оценив в соответствии с п. 1 и п. 2 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, полученные и исследованные в порядке ст. 25, ч. 2 ст. 39, ч. 2 ст. 44, ч. 4 и ч. 5 ст. 45 Закона о защите конкуренции доказательства, а также доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам:**

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 1 Закона о защите конкуренции, антимонопольным законодательством определяются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами местного самоуправления.

Согласно Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» (далее – **Закон о местном самоуправлении**) под органами местного самоуправления понимаются избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения (п. 1 ст. 2). Структуру органов местного самоуправления образуют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольно-счетный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения. При этом является обязательным в структуре органов местного самоуправления наличие местной администрации (п. 1 и п. 2 ст. 34), которая наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения (п. 1 ст. 37), а в её структуру могут входить отраслевые (функциональные) и территориальные органы местной администрации (п. 8 ст. 37).

Согласно п.1 ст. 19 Устава города Нижний Тагил структуру органов местного самоуправления составляют: Нижнетагильская городская Дума, Глава города Нижний Тагил, Администрация города Нижний Тагил, Счетная палата города Нижний Тагил.

В соответствии со ст. 28 Устава города Нижний Тагил, Администрация является исполнительно-распорядительным органом муниципального образования, наделенным полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями по осуществлению отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Свердловской области (п.1).

Структура Администрации города утверждается городской Думой по представлению Главы города (п. 4).

В структуру Администрации входят отраслевые (функциональные) и территориальные органы Администрации, действующие на основании положений, утвержденных в установленном порядке (п. 5).

В ст. 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией 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 (п. 7); под товарным рынком – сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, 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 (п. 4); под товаром - объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот (п. 1).

К объектам гражданских прав относятся результаты работ и оказание услуг (ст. 128 ГК РФ), а к объектам оценки в ст. 5 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте, в том числе работы, услуги. В соответствии с п. 2 и п. 3 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416) под деятельностью по управлению МКД понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ст. 161 Жилищного кодекса РФ, а также определенных решением собственников помещений в МКД. При этом управление осуществляется в отношении каждого отдельного МКД, 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 МКД (утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290).

По договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги (п. 1 ст. 779 ГК РФ). Услугой признается деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности (п. 5 ст. 38 НК РФ). При этом к договору возмездного оказания услуг применяются общие положения о подряде (ст. 783 ГК РФ). По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его (п. 1 ст. 702 ГК РФ). Работой признается деятельность, результаты которой имеют материальное выражение и могут быть реализованы для удовлетворения потребностей организации и (или) физических лиц (п. 4 ст. 38 НК РФ).

Для классификации и кодирования видов экономической деятельности и информации о них в рассматриваемом периоде времени применялся Общероссийский классификатор видов экономической деятельности ОК 029-2001 (КДЕС Ред. 1) (принят Постановлением Госстандарта РФ от 06.11.2001 № 454-ст, далее – ОКВЭД, утрачивает силу с 01.01.2016). Кроме того, с 01.02.2014 введен в действие Общероссийский классификатор видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) (утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-с, далее – ОКВЭД 2).

Объектами классификации в ОКВЭД являются виды экономической деятельности. Экономическая деятельность имеет место тогда, когда ресурсы (оборудование, рабочая сила, технологии, сырье, материалы, энергия, информационные ресурсы) объединяются в производственный процесс, имеющий целью производство продукции (оказание услуг). Экономическая деятельность характеризуется затратами на производство, процессом производства и выпуском продукции (оказанием услуг). В качестве классификационных признаков видов экономической деятельности в ОКВЭД используются признаки, характеризующие сферу деятельности, процесс (технология) производства и т.п. В качестве дополнительного (в пределах одного и того же процесса производства) может выделяться признак «используемые сырье и материалы». Деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда относится к видам экономической деятельности (п.п. 70.32.1 ОКВЭД ОК 029-2001), а в ОКВЭД 2 ОК 029-2014 для деятельности по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе предусмотрен код 68.32.1.

Работы и услуги, являющиеся продуктами лицензируемых видов деятельности, согласно п. 3 ст. 49 и п. 2 ст. 129 Гражданского кодекса РФ относятся к ограниченно оборотоспособным объектам гражданских прав, исчерпывающий перечень которых определяется законодательством. Деятельность по управлению МКД в силу ч. 1.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного ч. 3 ст. 200 Жилищного кодекса РФ случая, когда лицензиат обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и



(или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ до дня:

1) возникновения обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, заключаемым при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Согласно п. 1 ст. 308 Гражданского кодекса РФ в обязательстве в качестве каждой из его сторон – кредитора или должника – могут участвовать одно или одновременно несколько лиц. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме, в силу ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Таким образом, применительно к рынку услуг по управлению МКД конкуренция проявляется непосредственно в момент выбора исполнителя заказчиком в виде множественности лиц, а поскольку такой выбор обусловлен предварительным выбором этой множественностью лиц на их общем собрании способа управления МКД, то отступления от установленных законодательством правил осуществления такого выбора не могут не влиять на конкуренцию.

Органам местного самоуправления, в силу ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности – необоснованно препятствовать осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами (п. 2), а также устанавливать для приобретателей товаров ограничения выбора хозяйствующих субъектов, которые предоставляют такие товары (п. 5).

В соответствии со ст. 12 Конституции РФ органы местного самоуправления наделяются полномочиями, принадлежащими только им, свободны в осуществлении этих полномочий и несут за это ответственность. Из содержания ст. 132 Конституции РФ следует, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, а также решают иные вопросы местного значения.

В соответствии с Законом о местном самоуправлении под вопросами местного значения понимаются вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности

населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией РФ и данным законом осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно (ч. 1 ст. 2), а осуществление предусмотренных жилищным законодательством полномочий органов местного самоуправления отнесено к вопросам местного значения городского округа (п. 6 ч. 1 ст. 16).

Органы местного самоуправления в соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 17 и ч. 4 ст. 51 Закона о местном самоуправлении в целях решения вопросов местного значения обладают полномочиями:

- по осуществлению финансового обеспечения деятельности казенных учреждений и муниципального задания на оказание муниципальных услуг (выполнение работ), а также по осуществлению закупок товаров (работ, услуг) для обеспечения **муниципальных нужд**;

- по созданию муниципальных предприятий и учреждений, а также по участию в создании хозяйственных обществ, необходимых для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения.

В соответствии с п. 8 ч. 1 ст. 4 Жилищного кодекса РФ вопросы управления МКД урегулированы разделом VIII Жилищного кодекса РФ.

Под деятельностью по управлению МКД, в ч. 2 ст. 192 Жилищного кодекса РФ, понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению МКД на основании договора управления этим домом.

Согласно ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ по договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в п. 6 ч. 2 ст. 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, 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.

Выбор способа управления МКД относится к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, а указанное решение принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме при условии, что в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов (п. 4 ч. 2 ст. 44, ч. 3 ст. 45 и ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Собственники помещений в МКД 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 МКД может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в МКД.

На основании ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано.

Открытый конкурс проводится, также, в соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

Для чего, в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ открытый конкурс.

Для организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения конкурса.

В п. 2 Правил проведения конкурса, под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления.

Согласно п. 3 Правил проведения конкурса конкурс проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (подп. 4).

Согласно п. 4 Правил проведения конкурса, конкурс проводится на основе следующих принципов:

- 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- 2) добросовестная конкуренция;
- 3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;
- 4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Нарушение установленной процедуры организации или проведения конкурса, в силу п. 5 Правил проведения конкурса, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Жилищный фонд согласно п. 3 ч. 2 ст. 19 Жилищного кодекса РФ в зависимости от формы собственности подразделяется на муниципальный жилищный фонд (совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям), а жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ).

К жилым помещениям в соответствии с ч. 1 ст. 16 Жилищного кодекса РФ относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Собственникам помещений в многоквартирном доме, согласно ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем МКД (ч. 3 ст. 30 ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 163 Жилищного кодекса РФ порядок управления МКД, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования, устанавливается органом местного самоуправления.

В соответствие с Положением об Управлении жилищного и коммунального хозяйства Администрации города Нижний Тагил (утв. Решение Нижнетагильской городской Думы от 31.01.2013 № 5, ред. от 27.02.2015) Управление по жилищно-коммунальному хозяйству Администрации города Нижний Тагил (далее – Управление ЖКХ) является отраслевым органом Администрации в сфере управления жилищно-коммунальным хозяйством города.

Реализуя полномочия органа местного самоуправления Управление ЖКХ, в соответствие со ст. 4 Положения, выполняет следующие функции:

- организует проведение общих собраний собственников помещений МКД в случаях, предусмотренных законодательством РФ (п. 1);
- заключает договоры на управление муниципальным жилищным фондом с управляющими организациями по итогам конкурса либо без конкурса, если конкурс признан не состоявшимся (п. 2);
- организует и проводит открытые конкурсы, предметом которых является отбор управляющих организаций для управления МКД (п. 14);
- готовит конкурсную документацию, необходимую для размещения на официальном сайте РФ для проведения открытых конкурсов по отбору юридического лица независимо от организационно-правовой формы,

индивидуального предпринимателя для осуществления деятельности по управлению МКД (п. 15).

В 26.11.2014 в г. Нижний Тагил были введены в эксплуатацию МКД №№, 1, 2, 3, 4 по пер. Оплетина (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию RU 66305000-98/14 от 26.11.2014).

Как указано в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию № RU 66305000-98/14, в эксплуатацию вводились трехэтажные МКД, возведенные в рамках реализации Муниципальной целевой программы «Переселение граждан города Нижний Тагил из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства в 2013-2015 годах», общей стоимостью строительства 209,9 млн.руб. Застройщиком являлось МКУ «Служба заказчика городского хозяйства».

Таким образом, рассматриваемые МКД были возведены за счет средств муниципального бюджета (муниципальная целевая программа) и все помещения в них принадлежали к муниципальному жилищному фонду, а заселение их осуществлялось по договорам социального найма. Следовательно, в силу ч. 1 ст. 163 Жилищного кодекса РФ, порядок управления такими МКД (все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования), должен устанавливать орган местного самоуправления.

Согласно ч. 7 ст. 46 Жилищного кодекса РФ в многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом положения настоящей главы, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 22 ч. 1 ст. 93 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товара, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заключение контракта управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством, управляющей компанией, если помещения в многоквартирном доме находятся в частной, государственной или муниципальной собственности.

В муниципальном образовании город Нижний Тагил Постановлением Администрации от 19.03.2013 № 499 учреждено Нижнетагильское МУП «Городская управляющая компания» (НТ МУП «ГУК»).

Как следует из указанного постановления, НТ МУП «ГУК» создано «в целях организации деятельности по эксплуатации и содержанию жилого и нежилого фонда в городе Нижний Тагил, развития жилищно-коммунального хозяйства путем оказания качественных услуг».

Этим же постановлением определены цели деятельности предприятия:

1) организация деятельности по эксплуатации и содержанию жилого и нежилого фонда, находящегося в муниципальной собственности;

2) своевременное выполнение ремонта жилого и нежилого фонда, находящегося в муниципальной собственности, в соответствии со всеми правилами и нормами его эксплуатации, в порядке, установленном действующим законодательством;

3) извлечение прибыли.

Предметом деятельности предприятия определены:

1. управление эксплуатацией жилого фонда;

2. управление эксплуатацией нежилого фонда;

3. строительство зданий и сооружений социальной направленности;

4. благоустройство территории и аналогичная деятельность.

МКУ «Служба заказчика городского хозяйства» еще до ввода в эксплуатацию указанных домов 20.11.2014 заключило договоры: № 6/2014-1, № 7/2014-2, № 8/2014-3, № 9/2014-4 об управлении вышеуказанными МКД с НТ МУП «ГУК».

В п. 2.1 указанных договоров предусматривалось, что застройщик заключает договор управления с управляющей организацией до заключения договора лицом, принявшим МКД от застройщика с отобранной по результатам конкурса, управляющей организацией.

Согласно п. 4 ст. 244 Гражданского кодекса РФ общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором.

Таким образом, в момент заключения указанного договора общая собственность еще не возникла.

Исходя из ч. 2 ст. 163 Жилищного кодекса РФ, обязанность провести открытый конкурс по выбору управляющей организации возникает у органа местного самоуправления в том случае, если доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество во введенном в эксплуатацию МКД составляет более чем 50 %, т.е. после приватизации хотя бы одного помещения.

Как установлено Комиссией, решение об объявлении конкурса, в отношении рассматриваемых МКД, было принято 05.05.2015 в постановлении Администрации № 1112-ПА, когда доля муниципального образования в общем имуществе каждого из рассматриваемых в настоящем деле МКД, составляла от 55 % до 76 %.

В материалы дела представлена информация (вх. № 01-15605 от 10.07.2015) из которой следует, что конкурс по отбору управляющей организации для управления рассматриваемыми в настоящем деле МКД был объявлен 07.05.2015 (извещение № 070515/7360629/01 на официальном сайте торгов в сети Интернет).

Таким образом, признаки нарушения антимонопольного законодательства не нашли подтверждения.

В силу ч. 1 ст. 48 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1–4 ст. 41, ст. 48, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

Рассмотрение дела в отношении Администрации города Нижний Тагил прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Решение может быть обжаловано в течение 3 месяцев со дня принятия.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

