

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии – <...>, членов Комиссии: <...>;

в отсутствие представителей ответчика - отдела ЖКХ и КС администрации г. Гая (ответчик уведомлен, почтовый идентификатор №<...>);

рассмотрев дело № 06-05-07/2018 по признакам нарушения отделом жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации г. Гая Оренбургской области (462630, г. Гай, Оренбургская область, ул. Ленина, д. 41) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г.Гай, ул. Декабристов, д. 1 (неисполнения предупреждения Оренбургского УФАС России № 06-19-57/2018),

УСТАНОВИЛА:

В связи с наличием в действиях отдела жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации г.Гая признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, выдало предупреждение № 06-19-57/2018 (исх. № 14733 от 08.12.2017) о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, обеспечивающее развитие конкуренции на рынке по управлению многоквартирными домами, путем проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом по адресу: Оренбургская область, г.Гай, ул. Декабристов, д. 1.

Согласно указанному предупреждению, отделу жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации г. Гая необходимо было в срок до **30.06.2018** провести открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства по следующему адресу: Оренбургская область, г.Гай, ул. Декабристов, д. 1.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением

документов фотофиксации выполненных действий.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 в качестве официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении Конкурсов определен сайт www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт).

Между тем, в установленный срок, информация о проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства по следующему адресу: Оренбургская область, г.Гай, ул. Декабристов, д. 1 в адрес Оренбургского УФАС России не поступала, извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на Официальном сайте в сети «Интернет» не размещена.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ (в редакции Федеральных законов от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» и от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») после 01.04.2015 собственники помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет более чем шестнадцать), а после 29.06.2015 – более чем тридцать), не вправе реализовывать непосредственный способ управления собственниками помещений.

Собственники помещений многоквартирного дома № 1 по ул. Декабристов в г. Гае Оренбургской области в срок до 01.04.2015 обязаны были провести общее собрание и принять решение о выборе иного способа управления указанным многоквартирным домом.

02.06.2017 ГЖИ по Оренбургской области в адрес главы администрации Гайского городского округа Оренбургской области направлено письмо (исх. 38/03-5799), в котором рекомендовано рассмотреть вопрос о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации; с учетом наличия в муниципальной собственности помещений в указанном доме – об инициировании проведения общего собрания собственников помещений по вопросам выбора (изменения) способа управления домом, выбора управляющей организации. О результатах рассмотрения данного вопроса нужно было сообщить в ГЖИ по Оренбургской области.

17.07.2017 администрацией Гайского городского округа Оренбургской

области в адрес ГЖИ по Оренбургской области направлено письмо (исх. № 01-2248), в котором указано, что собственники помещений многоквартирного дома № 1 по ул. Декабристов в г. Гае Оренбургской области не приняли решение о выборе способа управления указанным домом. В связи с этим, орган местного самоуправления, а именно отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая в сентябре 2017 будет проводить открытый конкурс по выбору управляющей организации.

11.09.2017 ГЖИ по Оренбургской области в адрес главы администрации Гайского городского округа Оренбургской области направлено письмо (исх. № 38/03-9308), в котором указано, что по состоянию на 11.09.2017 конкурс по отбору управляющей организации для управления помещений многоквартирным домом № 1 по ул. Декабристов в г. Гае Оренбургской области, проведен не был, сведения о планируемой дате его проведения, а так же конкурсная документация на официальном сайте в сети интернет не размещена.

12.10.2017 администрацией Гайского городского округа Оренбургской области в адрес ГЖИ по Оренбургской области направлено письмо (исх. № 01-3265), в котором указано, что в ноябре 2017г. будет проводиться открытый конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: ул. Декабристов д. № 1 г. Гай Оренбургской области.

В связи с изложенным, Оренбургским УФАС России в адрес администрации МО Гайский городской округ Оренбургской области был направлен соответствующий запрос о предоставлении дополнительной информации по данным фактам.

В ходе проведения анализа указанного обращения, информации, представленной по запросам МО Гайский городской округ Оренбургской области установлено следующее.

Согласно протоколу от 31.07.2014 по итогам заочного голосования собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: ул. Декабристов, д. № 1, г. Гай Оренбургской области, собственники помещений в многоквартирном доме № 1 по ул. Декабристов в г. Гае Оренбургской области приняли следующие решения по вопросам: выбор способа управления указанным домом - непосредственное управление; выбора организации для заключения договора на оказание услуг, выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества – ООО «Мир».

01.09.2014 администрацией МО г. Гая Оренбургской области и ООО «Мир» заключен договор на оказание услуг, выполнение работ по

содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома при непосредственном способе управления домом № 1 по ул. Декабристов в г. Гае Оренбургской области.

Согласно п. 8.1 указанного договора, договор заключен сроком на 3 года, и вступает в силу с 01.09.2014.

В реестре лицензий Оренбургской области информация о включении указанного дома в перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации, обладающей лицензией, отсутствует.

В соответствии с представленной технической характеристикой жилого дома по адресу г. Гай, ул. Декабристов, д. № 1: указанный дом построен в 1981 г.; **количество квартир составляет 79 (семьдесят девять).**

В данном многоквартирном доме **не может быть выбран и реализован способ управления – непосредственное управление** собственниками помещений в многоквартирном доме, т.к. количество квартир в указанном многоквартирном доме превышает допустимое количество квартир ([п. 1 ч. 2 ст. 161](#) ЖК РФ).

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 29.06.2015 [№ 176-ФЗ](#)) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором **составляет не более чем 30 (тридцать).**

Согласно прежней редакции [п. 1 ч. 2 ст. 161](#) ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме могли выбрать такой способ, как непосредственное управление:

- на дату вышеуказанного протокола 31.07.2014 по итогам заочного голосования собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу:
ул. Декабристов, д. № 1, г. Гай Оренбургской области;
- с 01.09.2014, если в доме не более 16 (шестнадцать) квартир (в ред. Федерального закона от 21.07.2014 [№255-ФЗ](#)).

Однако, согласно, представленной выписки № 344 из Реестра объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности МО Гайский городской округ Оренбургской области по состоянию на 05.12.2017г., собственником 43 (сорока трех) из 79 (семидесяти девяти) квартир в жилом доме по адресу: г. Гай, ул. Декабристов, д. № 1, является МО Гайский городской округ

Оренбургской области.

В соответствии с ч. 2 ст. 163 ЖК РФ, управление многоквартирным домом, в котором доля РФ, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с ч. 4 ст. 161 настоящего Кодекса.

Следовательно, указанным многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством должна управлять управляющая организация, выбранная по результатам открытого конкурса. Таким образом, **выбранный способ управления данным многоквартирным домом, выбран неправомерно, что противоречит действующему законодательству.**

Конкурс по отбору управляющей компаний для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Гай, ул. Декабристов, д. № 1, в установленном законодательством сроке, порядке и случаях, не проводился.

На официальном сайте сети «Интернет» www.torgi.gov.ru извещения о проведении конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом размещено не было.

Следовательно, орган местного самоуправления обязан начать совершать действия по организации и проведению конкурса по отбору управляющей компании, однако данных действий совершено не было.

Согласно п. 5 ст. 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.

ООО «Мир» является хозяйствующим субъектом в понимании п.5 ст.4 Федерального закона «О защите конкуренции».

В соответствии с п.6 ч.1 ст.14 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих

принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 к вопросам местного значения городского округа относится обеспечение проживающих в городском округе и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным [законодательством](#).

В соответствии со ст. 34 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Согласно структуре администрации МО г. Гай утвержденной решением Гайского городского Совета депутатов Оренбургской области № 114 от 14.02.2012 «Об утверждении структуры администрации г. Гая», в структуру администрации МО г. Гая Оренбургской области входит Отдел жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства (далее – Отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая).

Отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая входит в структуру органов местного самоуправления, действует на основании Положения об отделе жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации города Гая, утвержденного Решением Гайского городского Совета депутатов № 334 от 22.04.2014 «Об утверждении Положения об отделе жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства в новой редакции». Отдел является муниципальным казенным учреждением, имеет права юридического лица, имеет самостоятельный баланс, лицевой счет по исполнению сметы отдела, гербовую печать. Отдел финансируется из бюджета города Гая. Коммерческой деятельности в отделе нет. Отдел имеет в оперативном управлении обособленное имущество, которое является муниципальной собственностью города и закрепляется за ним в установленном порядке.

Основной целью Отдела ЖКХ и КС администрации г. Гая является осуществление строительства, ремонта, реконструкции подрядным

способом жилья, объектов культурно-бытового назначения, просвещения, объектов коммунального назначения, курирование вопросов жилищно-коммунального хозяйства, курирование нормального функционирования объектов инфраструктуры города и другие вопросы местного значения, связанные с жилищно-коммунальным хозяйством и капитальным строительством.

Основными задачами Отдела ЖКХ и КС администрации г. Гая являются решения вопросов: жизнеобеспечения городского хозяйства, межотраслевых проблем городского хозяйства, градостроительной деятельности на территории города, землепользования и застройки города, реконструкция, ремонт жилья и объектов соцкультбыта города, содержание дорожного фонда, капитального строительства, сектора индивидуальной застройки и другие вопросы местного значения, связанные с жилищно-коммунальным хозяйством и капитальным строительством.

Согласно постановлению администрации Гайского городского округа Оренбургской области № 797-ПА от 26.06.2017 «О создании постоянно действующей конкурсной комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организации для управления многоквартирными домами», установлено: Отделу ЖКХ и КС администрации г. Гая: выступать организатором открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами; разрабатывать и утверждать конкурсную документацию; определять сроки проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами; обеспечивать опубликование в официальном печатном издании «Гайская новь» и размещение на официальном сайте администрации Гайского городского округа извещений о проведении конкурса.

Таким образом, полномочия по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Гайского городского округа Оренбургской области возложены на Отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая.

Непроведение, в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса могут быть выявлены контрагенты, предложившие наилучшие условия содержания многоквартирного дома, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также хозяйствующих субъектов, действующих на соответствующем товарном

рынке.

Учитывая изложенное, Отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая своевременно не обеспечил проведение конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, расположенным на территории МО Гайский городской округ Оренбургской области, что отрицательно сказывается не только на состоянии конкуренции на данном рынке, но и оказывает негативное влияние на собственников помещений данных многоквартирных домов.

Рынок по управлению многоквартирными домами на территории МО Гайский городской округ Оренбургской области является конкурентным. Так на территории МО Гайский городской округ Оренбургской области осуществляют деятельность следующие хозяйствующие субъекты: ООО «Домоуправление-4», ООО «Домоуправление-5», ООО «Домоуправление-6», ООО УК «ГГ», и другие.

Следовательно, Отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая, лишил возможности участвовать в открытом конкурсе потенциальных организаций, действующих на рынке управления многоквартирными домами в пределах МО Гайский городской округ, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на данном товарном рынке.

Согласно 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 запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно ч.1 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в

письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

В соответствии с ч. 2 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение выдается лицам, указанным в [части 1](#) настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения [п. 3, 5, 6](#) и [8 ч. 1 ст. 10, ст. 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8](#) и [15](#) настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении [п. 3, 5, 6](#) и [8 ч. 1 ст. 10, ст. 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8](#) и [15](#) настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

С учетом изложенного, в бездействии Отдела ЖКХ и КС администрации г. Гая, выразившегося в не проведении конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Гай, ул. Декабристов, д. № 1, усмотрены признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действиях Отдела ЖКХ и КС администрации г. Гая признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившихся в не проведении конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, ул. Декабристов, д. 1, Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области на основании [статьи 39.1](#) Закона о защите конкуренции направило предупреждение №06-19-57/2017 (исх. №14733 от 08.12.2017) о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушений антимонопольного законодательства, для чего в срок до 30 января 2018 г. провести конкурс по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, ул. Декабристов, д. 1, в соответствии с действующим законодательством.

07.02.2018 в адрес Оренбургского УФАС России поступило ходатайство (исх. №191/2 от 02.02.2018г.) ЖКХ и КС администрации г.Гая о продлении срока исполнения предупреждения №06-19-57/2017. Указанный срок, по ходатайству ЖКХ и КС администрации г.Гая, был продлен до 18.04.2018г.

21.05.2018 в адрес Оренбургского УФАС России поступило ходатайство (исх. №837 от 18.05.2018) ЖКХ и КС администрации г.Гая о продлении срока исполнения предупреждения №06-19-57/2017. Указанный срок, по ходатайству ЖКХ и КС администрации г.Гая, продлен до 30.06.2018.

О выполнении указанного предупреждения необходимо было сообщить в

Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Информация о выполнении данного предупреждения в установленный срок в Оренбургское УФАС России не была представлена, сведения о проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами на сайте www.torgi.gov.ru отсутствует.

На основании п. 8 ст. 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции», п. 3.5 Приказа ФАС России от 22.01.2016 № 57/16 «Об утверждении Порядка выдачи предупреждения о прекращении действий (бездействии), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства» в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

05.07.2018 издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от 05.07.2018 № 92 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения отделом жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации г.Гая (462630, г.Гай, Оренбургской области, ул. Ленина, д.41) ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

В адрес ответчика направлены определение о назначении дела № 06-05-07/2018 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению (исх. №6774 от 06.07.2018, далее – Определение о назначении дела), приказ о возбуждении дела и создании Комиссии от 05.07.2018 № 92 (почтовое отправление №46004625808142).

Рассмотрение дела №06-05-07/2018 назначено на 19.07.2018 в 12.10 ч.

В связи с тем, что к назначенному моменту рассмотрения дела №06-05-07/2018 запрашиваемые по определению о назначении дела №06-05-07/2018 (исх. №6774 от 06.07.2018) документы в адрес Оренбургского УФАС России от ответчика не поступали, в материалах дела сведения о надлежащем уведомлении ответчика отсутствовали, в целях полного, всестороннего, объективного рассмотрения дела, Комиссией рассмотрение дела отложено на 08.08.2018 в 12.10 ч. (Определение об отложении рассмотрения дела от 19.07.2018 (исх. №7303).

07.08.2018 в адрес Оренбургского УФАС России (вх. №5878) от Ответчика поступили письмо (исх. № 1449 от 02.08.2018), и пояснения извещающие о том,

что 31.07.2018 в 17.14 ч. Ответчиком было объявлено о проведении конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, ул. Декабристов, д. 1, на официальном сайте размещено извещение 310718/19617725/02, срок подачи заявок до 14.00 ч. 03.09.2018, подведение итогов конкурса 04.09.2018. Кроме того, представлены: скриншот извещения на официальном сайте, и печатная форма извещения о проведении указанного конкурса.

В соответствии с требованиями действующего законодательства договоры управления МКД, в которых доля РФ, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем 50% осуществляется только 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.

Непроведение открытого конкурса по выбору управляющей организации может привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению МКД, следовательно, такое бездействие содержит признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

В случае, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, может влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

На основании п. 59 Правил, в случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 %.

Заключение договора управления МКД без проведения открытого конкурса, предусмотренного ч. 4, ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, допускается только в единственном случае - когда этот конкурс признан несостоявшимся (ч. 8 ст. 161 ЖК РФ).

При этом согласно ч. 8.1 ст. 161 ЖК РФ не допускается заключение договора управления МКД по результатам открытого конкурса или в случае, если указанный конкурс признан несостоявшимся, ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах указанного конкурса на Официальном сайте.

Иные случаи заключения органом местного самоуправления договора по управлению МКД без проведения конкурса законодательством РФ не предусмотрены.

Как установлено п. 82 Правил конкурсная комиссия ведет протокол конкурса, который подписывается в день проведения конкурса, текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения (п. 84 Правил).

По результатам состоявшегося конкурса:

- Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса, подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (п. 90 Правил);

- Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 ГК РФ (п. 91 Правил).

Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области на основании ст. 39.1 Закона о защите конкуренции в адрес Ответчика выдало предупреждение № 06-19-57/2017 о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушений антимонопольного законодательства, для чего необходимо провести конкурс по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, ул. Декабристов, д. 1 в соответствии с действующим законодательством.

Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (далее - официальный сайт в сети «Интернет»), Информация о результатах открытого конкурса размещается на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором была размещена информация о его проведении, не позднее трех дней со дня определения таких результатов, а также публикуется в официальном печатном издании, в котором была опубликована информация о его проведении (п. 4.1 ст.161 ЖК РФ).

Согласно п. 32 Правил (в ред. Постановления Правительства РФ от

10.09.2012 № 909), информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

На официальном сайте также публикуется следующая информация:

- конкурсная документация одновременно с размещением извещения о проведении конкурса (п. 44 Правил), конкурсная документация должна быть доступна для ознакомления на официальном сайте всеми заинтересованными лицами без взимания платы;
- протокол вскрытия конвертов в день его подписания (п. 65 Правил);
- протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе - в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе (п. 70 Правил).

Определением об отложении рассмотрения дела №06-05-07/2018 от 08.08.2018 (исх. № 7971) Комиссией рассмотрение дела отложено, копия определения направлена в адрес ответчика, почтовый трек-номер <...> <...>.

Рассмотрение дела №06-05-07/2018 назначено на **27.09.2018 в 12.10 ч.**

В соответствии с информацией, указанной в пояснениях ответчика (исх. № 1449 от 02.08.2018), в соответствии с данными Официального сайта, извещение № 310718/19617725/02 о конкурсе по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, ул. Декабристов, д. 1, опубликовано отделом ЖКХ и КС администрации г. Гая (далее - Организатор конкурса) на сайте www.torgi.gov.ru по форме интернет-портала 31.07.2018 в 17.14 ч.

Из мониторинга указанного извещения № 310718/19617725/02, размещенного на официальном сайте, следует:

- предмет торгов: право заключения договора управления многоквартирным домом;
- перечень коммунальных услуг: в соответствии с характеристикой объектов конкурса: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение;
- местоположение: Оренбургская обл, Гай г, Декабристов ул.;
- начальная цена – 20,49 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения в месяц;
- в составе извещения № 310718/19617725/02 от 31.07.2018 (закладка – «Документы») имеется файл, «тип документа» - извещение, конкурсная документация отсутствует, при этом прикрепленный файл извещения

содержит данные извещения № 010618/19617725/01, размещаемого ответчиком на сайте www.torgi.gov.ru по форме интернет-портала 01.06.2018 14:45 о проведении конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская обл., Гайский р-н, п. Новопетропавловка, ул. Школьная, д. 14, с соответствующими сроками приема заявок **до 14.00 ч. 13.07.2018.**

18.09.2018 в Оренбургское УФАС России поступили пояснения заместителя главы администрации - начальника отдела ЖКХ и КС администрации г. Гая (исх.

№ 1726 от 18.09.2018, вх. № 6948э от 18.09.2018) с просьбой рассмотреть дело №06-05-07/2018 в отсутствие представителей отдела ЖКХ и КС.

Согласно пояснениям ответчика (исх. № 1726 от 18.09.2018, вх. № 6948э от 18.09.2018): собственники помещений указанного дома выбрали способ управления домом, предусмотренный ч. 2 ст. 161 ЖК РФ (в ред. действующей на 31.07.2014 – дату принятия решения и протокола общего собрания) – непосредственное управление собственниками помещений в МКД.

Реализация способа управления - это заключение и исполнение соответствующего договора услуг (работ) с ООО «Мир».

Норм, запрещающих заключить спорный договор на условиях, утвержденных общим собранием не имеется.

Выбранный способ управления в МКД по ул. Декабристов, д.1 г. Гая реализуется собственниками до момента либо выбора нового способа управления либо проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации и заключения договора управления.

Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Нормоположений, позволяющих сделать вывод о прекращении ранее заключенного договора, в силу внесенных № 255-ФЗ изменений в ст. 161 ЖК РФ, не имеется.

Отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая планирует проводить конкурс повторно по истечении 3 месяцев с даты объявления его несостоявшимся.

Тем не менее организатором конкурса не учитываются положения ч. 2 ст. 163 ЖК РФ и право собственности МО Гайский городской округ Оренбургской области на 43 (сорок три) из 79 (семидесяти девяти) квартир в жилом доме по адресу: г. Гай, ул. Декабристов, д. № 1.

Следовательно, указанным многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством должна управлять управляющая организация, выбранная по результатам открытого конкурса. Таким образом, **выбранный способ управления данным многоквартирным домом, противоречит действующему законодательству.**

Сведения об итогах конкурса (извещение № 310718/19617725/02) ответчиком не представлены. На текущий момент на официальном сайте, объявленный конкурс (извещение № 310718/19617725/02) находится в статусе «текущий».

В случае если на участие в конкурсе не подана ни одна заявка, в силу п. 59 Правил, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок должен провести новый конкурс в соответствии с Правилами.

С учетом изложенного, меры по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г.Гай, ул. Декабристов, д. 1, в установленном законодательством сроке, порядке и случаях, Отделом ЖКХ и КС администрации г.Гая в период с даты выдачи предупреждения № 06-19-57/2018 (исх: №14733 от 08.12.2017) до возбуждения дела № 06-05-07/2018 и по настоящее время, не предпринимались.

Бездействие Отдела ЖКХ и КС администрации г.Гая по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г.Гай, ул. Декабристов, д. 1, **в установленном законодательством порядке и случаях** содержит в себе нарушение п. 2 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Статьей 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственных внебюджетных фондов, Центрального банка Российской Федерации.

В соответствии с 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 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 (бездействия).

Бездействие Отдела ЖКХ и КС администрации г.Гая, выразившееся в непроведении торгов в форме открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, **в установленном законодательством порядке**, приводит и (или) может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на рынке по управлению многоквартирными домами в г.Гае, в том числе к созданию преимущественных условий осуществления предпринимательской деятельности ООО «Мир», а также созданию необоснованного препятствования осуществления предпринимательской деятельности иным хозяйствующим субъектам, поскольку они лишены возможности претендовать на право осуществления услуг на данном рынке, что ограничивает доступ указанных хозяйствующих субъектов на товарный рынок и является нарушением п. 2 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу, что в бездействиях Отдела ЖКХ и КС администрации г.Гая установлены нарушения п. 2 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 50 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Закона о защите конкуренции, целями данного Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно ст. 22 Закона о защите конкуренции, на антимонопольный орган возложены следующие функции: обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами государственной власти и местного самоуправления, иными хозяйствующими субъектами и физическими лицами; предупреждение и выявление нарушений антимонопольного законодательства; принятие мер по их прекращению, а также по привлечению к ответственности за допущенные нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1 - 4 ст. 41, ст. 48, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая, нарушившим п. 2 [ч. 1 ст. 15](#) Закона о защите конкуренции в части бездействия Отдела ЖКХ и КС администрации г. Гая по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г.Гай, ул. Декабристов, д. 1, в установленном законодательством сроке, порядке и случаях.
2. Выдать Отделу ЖКХ и КС администрации г. Гая предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, для чего провести конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г.Гай, ул. Декабристов, д. 1, в соответствии с ч. 2 ст. 163 ЖК РФ, в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации [ч. 4 ст. 161](#) ЖК РФ, п. 59 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
3. Передать материалы дела № 06-05-07/2018 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении административного производства в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

<...>

Члены

<...>

Комиссии

<...>

<...>

Решение комиссии территориального антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения и также обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе: Председателя Комиссии – <...>, членов Комиссии: <...>;

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от «27» сентября 2018г. по делу №06-05-07/2018 о нарушении Отделом ЖКХ и КС администрации г.Гая п. 2 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Отделу ЖКХ и КС администрации г.Гая **ПРЕКРАТИТЬ** нарушение п. 2 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции для чего в **срок до «04» декабря 2018 года:** провести конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г.Гай, ул. Декабристов, д. 1, в соответствии с ч. 2 ст. 163 ЖК РФ, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, п. 59 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России в **срок до «10» декабря 2018 года**, представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель Комиссии

<...>

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его выдачи.

Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.