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 № 06-05-06/2018 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 следующим адресам: Оренбургская область, г. Гай, 8 микрорайон, д. 20 (неисполнения предупреждения Оренбургского УФАС России № 06-19-59/2018),

УСТАНОВИЛА:

22.05.2017 в Оренбургское УФАС России поступили материалы государственной жилищной инспекции по Оренбургской области на предмет соблюдения антимонопольного законодательства администрацией МО Гайский городской округ. В ходе рассмотрения поступивших материалов в действиях администрации МО Гайский городской округ были усмотрены признаки нарушения ч.1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.
Приказом Оренбургского УФАС России № 82 от 13.10.2017 возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства № 06-05-06/2017.
В ходе рассмотрения дела № 06-05-06/2017 выяснено, что органом, уполномоченным на проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Гайского городского округа, является отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая.
Определением (исх. № 14130 от 22.11.2017) рассмотрение дела № 06-05-06/2017 отложено, в качестве ответчика по делу привлечен отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая.
Согласно материалам дела 06-05-06/2017, предупреждение 06-19-41/2017 (исх. №8610 от 12.07.2017), выданное в отношении администрации МО Гайский городской округ, было отписано в отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая.

В соответствии с п. 13. ст. 161 Жилищного Кодекса РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности,

разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома 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 ч.4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно ст. 3 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» (далее Правила) конкурс проводится в определенных случаях, в т.ч. если: в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

Решением пятого созыва Гайского городского совета депутатов Оренбургской области от 21.02.2017 № 171 «Об утверждении Положения об администрации Гайского городского округа Оренбургской области» утверждено Положение об администрации Гайского городского округа Оренбургской области согласно приложению.

Согласно п. 1.2 приложения к решению Гайского городского совета депутатов Оренбургской области от 21.02.2017 № 171, администрация Гайского городского округа Оренбургской области – является исполнительно-распорядительным органом, осуществляющим исполнительные и распорядительные функции в целях организации выполнения законов, иных нормативных актов органов государственной власти, правовых актов Гайского городского Совета депутатов, обеспечивающим при этом законные права и интересы всего населения и отдельных граждан, проживающих на территории Гайского городского

округа, органов местного самоуправления Гайского городского округа, а также является органом, осуществляющим муниципальный контроль за исполнением требований муниципальных правовых актов Гайского городского округа, наделенным Уставом, полномочиями по решению вопросов местного значения городского округа и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления Гайского городского округа федеральными законами и законами Оренбургской области.

В соответствии с п.п. «в» п. 4.6 приложения к решению Гайского городского совета депутатов Оренбургской области от 21.02.2017 № 171, к отраслевым структурным подразделениям Администрации относятся: отделы - отдел ЖКХ и КС.

Администрацией МО Гайского городского округа Оренбургской области было представлено постановление от 18.11.2014 № 1219-пА, от 26.06.2017 № 797-пА «О создании постоянно действующей конкурсной комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» установлено: отделу ЖКХ и КС администрации г. Гая: **выступать организатором открытого конкурса по отбору управляющих организаций** для управления МКД; разрабатывать и утверждать конкурсную документацию; определять сроки проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления МКД. Таким образом, полномочия по организации проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления МКД переданы в отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая.

Следовательно, орган местного самоуправления обязан начать совершать действия по организации и проведению конкурса по отбору управляющих компаний, однако данных действий отделом ЖКХ и КС администрации г. Гая Оренбургской области совершено не было.

Производство по делу № 06-05-06/2017 в отношении администрации МО Гайский городской округ Оренбургской области прекращено 04.05.2018 в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства (исх. № 4965 от 21.05.2018).

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 ст.39.1 Закона о защите конкуренции выдало предупреждение № 06-19-59/2017 (исх: №15341 от 27.12.2017) 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, 8 микрорайон, д. 20.

Согласно указанному предупреждению, отделу жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации г.Гая необходимо было в срок до 31.05.2018 провести открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом в соответствии с действующим требованиями действующего законодательства по следующему адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8 микрорайон, д. 20.

О выполнении предупреждения необходимо было сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением документов, подтверждающих выполненные действия.

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 действующим требованиями действующего законодательства по следующему адресу: Оренбургская область, г.Гай, 8 микрорайон, д. 20. в адрес Оренбургского УФАС России не поступала, извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» не размещена.

Согласно данным сайта https://www.reformagkh.ru/ вышеуказанным домом с 25.11.2016 по 10.04.2017 управляло ООО «Управляющая организация «Новая» на основании договора об управлении многоквартирным домом от 25.11.2016. Данный договор был заключен между застройщиком ООО «СтройТехСнаб» и ООО «Управляющая организация «Новая».

При этом согласно ч. 14 ст.161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в п. 6 ч. 2 ст. 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Следовательно, данная мера принимается только на срок до подведения итогов конкурса и не может служить причиной непроведения соответствующего конкурса.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - № RU 56304000-22 (3 этажный жилой дом, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8-микрорайон, дом 20) выдано 28.10.2016, а договор управления вышеуказанным многоквартирным домом заключен лишь 25.11.2016г., что противоречит норме указанной в ч. 14 ст. 161 ЖК РФ и тем самым является нарушением действующего законодательства и оказывает негативное влияние на собственников помещений данного многоквартирного дома.

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 «Управляющая организация «Новая» является хозяйствующим субъектом в понимании п.5 ст.4 Федерального закона «О защите конкуренции».
Договор управления вышеуказанного многоквартирного дома с ООО «Управляющая организация «Новая» заключен 25.11.2016 и расторгнут лишь 10.04.2017, в вышеуказанный временной промежуток отделом ЖКХ и КС администрации г. Гая Оренбургской области конкурс по отбору управляющей компаний для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8 - микрорайон, дом 20, не проводился. Тем самым было предоставлено преимущество ООО «Управляющая организация «Новая» среди других потенциальных хозяйствующих субъектов, лишив их возможности участвовать в открытом конкурсе на рынке управления многоквартирными домами в пределах МО Гайский городской округ Оренбургской области, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на данном товарном рынке.

В соответствии с п.6 ч.1 ст.14 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» 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 06.10.2003 «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.

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.

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.

В адрес антимонопольного органа поступило письмо, в котором говорится о том, что многоквартирный дом, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8 - микрорайон, дом 20 находится в непосредственном управлении в управляющей организации ООО «Мир», а так же, что ООО «Мир» заключены индивидуальные договоры поквартирно. Документов подтверждающих данный факт, а именно протоколов общего собрания собственников помещений указанного жилого дома по вопросу выбора способа управления домом, а так же договоров управления указанным домом заключенных между ООО «Мир» и собственниками помещений представлено не было.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, 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 тридцать.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию - № RU 56304000-22 (3 этажный жилой дом, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Гай,
8- микрорайон, дом 20), в указанном доме 42 квартиры.

Таким образом, 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, а именно в указанном доме более тридцати квартир.

В соответствии с ч. 2 ст. 163 ЖК РФ, управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем 50%, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством РФ в соответствии с ч. 4 ст. 161 настоящего Кодекса.

Согласно представленной выписки № 297 из Реестра объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности МО Гайский городской округ Оренбургской области по состоянию на 31.10.2017г., собственником двадцати четырех квартир в сорока двух квартирном жилом доме по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8 - микрорайон, дом 20, является МО Гайский городской округ Оренбургской области.

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

В адрес антимонопольного органа представлен договор возмездного оказания услуг (выполнения работ) от 01.10.2017 заключенный между, ООО «Мир» и собственниками помещений указанного жилого дома, а именно собственниками квартир № 3, № 20, № 8, № 19, № 26, № 38, № 4, №31, № 6, № 23, № 42, № 15, № 30, № 35.

В адрес антимонопольного органа представлен протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 20 по ул. 8 микрорайон проведенного в форме очного голосования от 01.10.2017.

Согласно данному протоколу, одним из вопросов, поставленных на голосование собственников, является выбор способа управления домом.

Согласно указанному протоколу, на собрании присутствовали собственники квартир № 22, № 23, № 19, № 26, № 16, № 3, № 20, № 15, № 30, № 4, № 6, № 38, № 31, № 42, № 35. В протоколе указанно, что на данном собрании присутствовали собственники помещений обладающими 38,8 % долями общего имущества многоквартирного дома.

По вопросу выбора способа управления домом, собственники помещений постановили: выбрать способ управления домом – непосредственное управление многоквартирным домом. Голосовали «за» - собственники

помещений, обладающие 38,8 % долями общего имущества.

В соответствии с ч. 3 ст. 45 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Исходя из вышеизложенного, на указанном собрании присутствовали собственники помещений 15 квартир из 42 находящихся в многоквартирном доме по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8- микрорайон, дом 20. Таким образом, кворум собственников помещений в данном доме на указанном собрании был менее пятидесяти процентов от общего числа собственников, следовательно, решение о выборе способа управления многоквартирным домом принятое общим собранием собственников помещений согласно протоколу от 01.10.2017г. является не правомерным т.к. общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не было правомочно принимать решения отраженные в указанном протоколе, следовательно, данный протокол не соответствует требованиям, установленным ч. 3 ст. 45 ЖК РФ.

Более того в указанном многоквартирном доме **не может быть выбран и реализован способ управления – непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, т.к. количество квартир в данном многоквартирном доме превышает допустимое количество, а именно в указанном доме более тридцати квартир** (п. 1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

Так же в связи с тем, что из сорока двух квартир в указанном многоквартирном доме, расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8 - микрорайон, дом 20, более 50% квартир находятся в муниципальной собственности МО Гайский городской округ Оренбургской области, заключение договора управления многоквартирным жилым домом, осуществляется строго с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, что прямо предусмотрено действующим законодательством (ч. 2 ст. 163 ЖК РФ).

Учитывая изложенное, отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая Оренбургской области **своевременно не обеспечил проведение конкурса** по отбору управляющей компании для управления вновь возведенным и сданным в эксплуатацию 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.

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 ч. 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.

В действиях отдела ЖКХ и КС администрации г. Гая Оренбургской области по не проведению указанного конкурса усматриваются 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 непроведении конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8 микрорайон, д. 20, Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области на основании ст.39.1 Закона о защите конкуренции направило предупреждение

№ 06-19-59/2017 (исх: №15341 от 27.12.2017) о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушений антимонопольного законодательства, для чего **в срок до 30.01.2018** провести конкурс по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8 микрорайон, д. 20, в соответствии с действующим законодательством.

07.02.2018 в адрес Оренбургского УФАС России поступило ходатайство (исх: № 191/1 от 02.02.2018) ЖКХ и КС администрации г.Гая о продлении срока исполнения предупреждения №06-19-59/2017. Указанный срок, по ходатайству ЖКХ и КС администрации г. Гая, был продлен до 18.04.2018.

21.05.2018 в адрес Оренбургского УФАС России поступило ходатайство (исх: №836 от 18.05.2018) ЖКХ и КС администрации г.Гая о продлении срока исполнения предупреждения №06-19-59/2017. Указанный срок по ходатайству ЖКХ и КС администрации г.Гая продлен до 31.05.2018.

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.

Отдел ЖКХ и КС администрации г.Гая, направляя ходатайства (исх: № 191/1 от 02.02.2018, исх: №836 от 18.05.2018) о продлении срока исполнения предупреждения №06-19-59/201707 не предпринимал меры по исполнению указанного предупреждения

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 вышеуказанным многоквартирным домом на Официальном сайте www.torgi.gov.ru отсутствует.

На основании п. 8 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции, п. 3.5 Приказа ФАС России от 22.01.2016 № 57/16 «Об утверждении Порядка выдачи предупреждения о прекращении действий (бездействия), 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.

02.07.2018 издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 88 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 № 06-05-06/2018 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению (исх. №6653 от 04.07.2018, далее – Определение о назначении дела), приказ о возбуждении дела и создании Комиссии от 02.07.2018 № 88 (почтовое отправление №46004625808142).

Рассмотрение дела №06-05-06/2018 назначено на 19.07.2018 в 12.00 ч.

В связи с тем, что к назначенному моменту рассмотрения дела № 06-05-06/2018 запрашиваемые по определению о назначении дела №06-05-06/2018 (исх. №6653 от 04.07.2018) 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 12.00 ч. (Определение об отложении рассмотрения дела от 19.07.2018 (исх. №7302).

02.08.2018 в адрес Оренбургского УФАС России (вх. №5739) от Ответчика поступили пояснения (исх. № 1450 от 02.08.2018), в т.ч. извещающие о том, что:

- 22.01.2018 были подведены итоги конкурса по отбору управляющей организации (на Официальном извещение № 131217/19617725/01), который был признан несостоявшимся, т.к. для участия в конкурсе не было подано ни одной заявки;

- 02.08.2018 в 08.11 ч. Ответчиком было вновь объявлено о проведении конкурса на Официальном сайте размещено извещение 020818/19617725/01, срок подачи заявок до 14.00 ч. 03.09.2018, подведение итогов конкурса 04.09.2018.

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** (ч. 2 ст. 163 ЖК РФ) 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 №06-19-59/2017 (исх. №15341 от 27.12.2017) 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, 8 микрорайон, д. 20, 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 опубликовывается 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).

В соответствии с информацией, указанной на сайте www.torgi.gov.ru извещение № 131217/19617725/01 опубликовано отделом ЖКХ и КС администрации г. Гая (далее - Организатор конкурса) по форме интернет-портала 14.12.2017, 12:11ч., в составе извещения (закладка – «Документы») имеется конкурсная документация.

Согласно пояснениям ответчика, итоги конкурса по отбору управляющей организации (извещение № 131217/19617725/01) были подведены 22.01.2018, для участия в конкурсе не было подано ни одной заявки.

На текущий момент на официальном сайте, объявленный конкурс (извещение № 131217/19617725/01) находится в статусе «текущий».

В силу п. 59 Правил, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс, т.к. до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе.

Тем не менее Организатором конкурса в нарушение п. 59 Правил в указанный срок новый конкурс не проведен.

В соответствии с информацией, указанной на сайте www.torgi.gov.ru извещение 02.08.2018 в 08.11 ч. Ответчиком было объявлено о проведении конкурса (извещение 020818/19617725/01), срок подачи заявок до 14.00 ч. 03.09.2018, подведение итогов конкурса 04.09.2018.

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

Рассмотрение дела №06-05-06/2018 назначено на **27.09.2018 в 12.00 ч.**

18.09.2018 в Оренбургское УФАС России поступили пояснения заместителя главы администрации - начальника отдела ЖКХ и КС администрации г. Гая (исх. № 1727 от 18.09.2018, вх. № 6949э от 18.09.2018) с просьбой рассмотреть дело №06-05-06/2018 в отсутствии представителей отдела ЖКХ и КС.

Согласно пояснениям ответчика (исх. №1727 от 18.09.2018, вх. № 6949э от 18.09.2018):

- конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г.Гай, 8 микрорайон, д. 20, объявленный 02.08.2018 (извещение 020818/19617725/01), признан несостоявшимся, в связи с отсутствием участников, изъявивших принять участие в конкурсе;

- собственники помещений указанного дома не выбрали способ управления домом, предусмотренный ст. 161 ЖК РФ;

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

На текущий момент на официальном сайте, объявленный конкурс (извещение № 020818/19617725/01) находится в статусе «текущий».

По информации Организатора конкурса до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе (извещение № 020818/19617725/01) не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, таким образом, 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, 8 микрорайон, д. 20, в установленном законодательством сроке, порядке и случаях, Отделом ЖКХ и КС администрации г.Гая в период с даты выдачи предупреждения № 06-19-59/2017 (исх. №15341 от 27.12.2017) до возбуждения дела № 06-05-06/2018 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, 8 микрорайон, д. 20, **в установленном законодательством порядке и случаях** содержит в себе нарушение 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 органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, 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, 8 микрорайон, д. 20 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, 8 микрорайон,
   д. 20, 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 № 06-05-06/2018 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 <…>

<…>

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 №06-05-06/2018 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,
8 микрорайон, д. 20, 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.