

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть оглашена 22 мая 2015г.

В полном объеме Решение изготовлено 04 июня 2015г. г. Краснодар

Комиссия Краснодарского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Дегтярева Р.В. – руководитель управления;

Члены Комиссии:

Тер-Осканов И.О. – начальник отдела контроля на транспорте, в строительстве и ЖКХ;

Морданева А.С. – ведущий специалист–эксперт отдела контроля на транспорте, в строительстве и ЖКХ,

рассмотрев дело № 454/2014 по признакам нарушения администрацией муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246, ул. Красная, 122, Краснодар, 350000) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (далее – Управление) поступило обращение С. на бездействие администрации муниципального образования город Краснодар (далее – Администрация) в не проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирного дома (далее – МКД), расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Котлярова, д. 21.

Краснодарским УФАС России, в соответствии с возложенными на него полномочиями, направлен запрос в администрацию муниципального образования город Краснодар о предоставлении информации, касающейся проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирного дома №21 по ул. Котлярова в г. Краснодаре.

Как следует из информации, представленной Администрацией на запрос Управления, многоквартирный дом по ул. Котлярова, 21 введен в эксплуатацию разрешением департамента архитектуры и градостроительства администрации

муниципального образования г. Краснодар 27.12.2012г.

На основании требований Постановления Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление №75) согласно протоколу рассмотрения заявок от 19.04.2013 ООО «УК «Управдом» была признана участником конкурса и получило право на заключение договора управления МКД №21 по ул. Котлярова, 21, сроком на один год. В связи с окончанием 30.04.2014 срока действия договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса, собственникам помещений во исполнение ст. 161 ЖК РФ и подпункта 15 пункта 41 Постановления №75 необходимо созвать общее собрание и выбрать способ управления в данном доме до 01.05.2014г. Однако, 01.05.2014 общее собрание по выбору способа управления собственниками помещений не было проведено.

В соответствии с п.4 ст. 161 ЖК Российской Федерации органы местного самоуправления проводят открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Из информации, представленной Администрацией, следует, что общее собрание по выбору способа управления собственниками помещений проведено только 20.09.2014, кворум отсутствовал, с 02.10.2014 по 22.10.2014 проводилось общее собрание в форме заочного голосования.

Департаментом городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации МО г. Краснодар проводилась работа по подготовке конкурсной документации по отбору управляющей организации в доме по ул. Котлярова, 21, которую планировалось разместить на официальном сайте в сети "Интернет" в случае, если собственниками помещений на общем собрании, проводимом в форме заочного голосования не будет выбран способ управления.

Согласно ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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).

Таким образом, в бездействии Администрации МО г. Краснодар, выразившемся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул.

Котлярова, д.21, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами в границах МО г. Краснодар, содержатся признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Приказом руководителя Краснодарского УФАС России от 01.12.2014 №550 в отношении Администрации МО г. Краснодар возбуждено дело №454/2014 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Определением о назначении дела о нарушении антимонопольного законодательства от 15.12.2014 рассмотрение дела №454/2015 назначено на 03.02.2015.

Определением от 03.02.2015 рассмотрение дела №454/2015 отложено на 11.03.2015, в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств.

Приказом Краснодарского УФАС России №65 от 11.03.2015 внесено изменение в состав Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, председателем Комиссии по делу №454/2015 на дату рассмотрения - 11.03.2015 назначена заместитель руководителя Управления – Иващенко И.В.

Определением о продлении срока рассмотрения дела №454/2014 от 11.03.2015 срок рассмотрения дела продлен до 11 июня 2015 года.

Определением от 11.03.2015 рассмотрение дела №454/2015 отложено на 27.04.2015, в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств.

Определением от 27.04.2015 рассмотрение дела №454/2015 отложено на 22.05.2015, в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств.

Заседание Комиссии по рассмотрению дела №454/2014 состоялось 22.05.2015 в присутствии председателя Комиссии, членов Комиссии, от ответчика Администрации МО г. Краснодар представитель по доверенности <...> З., от заявителя – С., в отсутствие заинтересованного лица - ООО «УК «Управдом» (поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие).

*В ходе рассмотрения дела №454/2014, Комиссия установила следующее.*

В мае 2013г. на основании договора управления ООО УК «Управдом» приступило к управлению многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Котлярова, д. 21.

Согласно ч.5 ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 Гражданского Кодекса Российской Федерации. В соответствии с ч. 1 ст. 445 ГК Российской Федерации предусмотрен срок для заключения договора в течение тридцати дней со дня получения оферты. Таким образом, большинство собственников помещений дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Котлярова, д. 21 заключили договоры управления с ООО УК «Управдом» в мае-июне 2013г.

Согласно п.71 конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в муниципальном образовании город Краснодар по адресу: ул. Котлярова, 21 (далее Конкурсная документация) срок действия договора управления МКД составляет 1 год. В соответствии с п. 27 договора управления следует, что срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст.164 Жилищного Кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течении 30 дней с даты подписания договоров управления МКД или с иного установленного такими договорами срока, не приступала к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления МКД в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления МКД.

Собственники помещений МКД №21 в период действия договора управления не проводили общее собрание по созданию ТСЖ, выбору управляющей организации, либо непосредственному управлению домом.

В соответствии с ч. 6 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного в [части 5](#) настоящей статьи договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято в соответствии с [частью 3](#) настоящей статьи.

Таким образом, администрация МО г. Краснодар не предприняла действий по созыву общего собрания собственником помещений для решения вопроса в выборе способа управления МКД.

По информации, представленной ООО УК «Управдом» в сентябре 2014 собственник квартиры Н. выступила с инициативой проведения общего собрания собственников помещений дома.

09.09.2014г. предварительно за 10 дней до даты проведения общего собрания на досках объявлений в подъездах дома были размещены объявления о проведении общего собрания путем совместного присутствия 20.09.2014 с 9 ч. 00 мин. до 10 ч.00 мин. Указанное собрание в форме очного голосования не состоялось из – за отсутствия кворума, необходимого для проведения общего собрания. В связи с

этим на основании ч. 1 ст. 47 Жилищного кодекса Российской Федерации 20.09.2014г. было объявлено о проведении собрания в форме заочного голосования в период с 03.10.2014г. по 01.11.2014г. Общее собрание в форме заочного голосования состоялось. В общем собрании приняли участие собственники помещений дома, обладающие 61,54% голосов от общего числа голосов собственников помещений дома. По результатам голосования был составлен протокол общего собрания собственником помещений дома №2 от 08.11.2014г. и выбрана управляющая организация - ООО УК «Управдом» для управления многоквартирным домом №21 по ул. Котлярова, г. Краснодар.

Таким образом, в бездействии Администрации МО г. Краснодар установлен факт нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Котлярова, д.21, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами в границах МО г. Краснодар,

Руководствуясь статьей 23, ч.1 ст. 39, ч.1-3 ст. 41, ч. 1,2 ст. 49, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать в бездействии администрации МО г. Краснодар факт нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Котлярова, д.21, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами в границах МО г. Краснодар.

2. Предписание о нарушения антимонопольного законодательства не выдавать, в связи с тем, что 08.11.2014г. состоялось общее собрание собственников помещений многоквартирного дома №21 по ул. Котлярова, г. Краснодар, проведенное в форме заочного голосования. По результатам голосования был составлен протокол общего собрания собственников помещений дома №2 от 08.11.2014г. и выбрана управляющая организация - ООО УК «Управдом» для управления многоквартирным домом №21 по ул. Котлярова, г. Краснодар.

3. Передать материалы дела 454/2014 должностному лицу для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении по факту нарушения администрацией МО г. Краснодар части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Председатель комиссии

Р.В. Дегтярева

Члены комиссии

И.О. Тер-Осканов

А.С. Морданева

Решение антимонопольного органа, в соответствии с ч.1 ст.52 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ "О защите конкуренции", может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения (дата изготовления решения в полном объеме считается датой его принятия).