

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

Председателя Комиссии – заместителя руководителя Управления <.....>; членов Комиссии – <.....><.....><.....>

в присутствии директора ООО «УК «Золотой квартал» - <.....>;

в присутствии представителя администрации МО Нежинский сельсовет – <.....> (доверенность от 08.11.2016г.);

по признакам нарушения Администрацией МО Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области (ул.Куйбышева,45, с.Нежинка, Оренбургский район, 460520) ч. 1 ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: с. Нежинка, ул. 70 лет Победы, д. № 6; ул. 70 лет Победы, д. № 4; ул. Александровская, д. № 7; ул. Александровская, д. № 5; ул. Александровская, д. № 3; ул. 70 лет Победы, д. № 8; ул. Александровская, д. № 1; ул. 70 лет Победы, д. № 2; ул. Фестивальная, д.3/1; ул. Фестивальная, д. № 1; ул. Фестивальная, д. № 3; ул. Фестивальная, д. № 1/1, ул. 70 лет Победы д.10, неисполнении предупреждения № 06-19-22/2016 в установленный срок,

УСТАНОВИЛА:

В связи с наличием в действиях администрации МО Нежинский сельсовет Оренбургского района признаков нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», выразившихся в непроведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: с. Нежинка, ул. 70 лет Победы, д. № 6; ул. 70 лет Победы, д. № 4; ул. Александровская, д. № 7; ул. Александровская, д. № 5; ул. Александровская, д. № 3; ул. 70 лет Победы, д. № 8; ул. Александровская, д. № 1; ул. 70 лет Победы, д. № 2; ул. Фестивальная, д.3/1; ул. Фестивальная, д. № 1; ул. Фестивальная, д. № 3; ул. Фестивальная, д. № 1/1, ул. 70 лет Победы д.10; ул. Пермская, д. № 38 было выдано предупреждение № 06-19-22/2016 о проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления вышеуказанными многоквартирными домами в срок до 31.08.2016г.

В связи с неисполнением предупреждения, на основании п. 8 ст. 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции», издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от 14 сентября 2016 г. № «144» о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения администрацией г. Оренбурга ч.1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции». Определением (исх. № 13499 от 19.09.2016г.) рассмотрение дела назначено на 29.09.2016г. на 10ч.30мин. Определением (исх. № 14303 от 30.09.2016г.) рассмотрение дела отложено, назначено на 08.11.2016г. на

11ч.00мин.). 08 ноября 2016г. в заседании комиссии объявлен перерыв до 15.11.2016г. до 15ч.00мин.

В ходе рассмотрения дела представитель ответчика – администрации МО Нежинский сельсовет пояснила следующее.

Администрацией МО Нежинский сельсовет не исполнено предупреждение, т.к. собственники помещений отобрали управляющую компанию. Ранее конкурс не проводился в связи с тем, что создавалась организация для управления вновь возведенными многоквартирными домами. Кроме того, в бюджете не запланированы денежные средства на проведение конкурса.

Представитель ООО «УК «Золотой квартал»» пояснил следующее.

В настоящее время ООО «УК «Золотой квартал» осуществляет управление спорными многоквартирными домами на основании решения собрания собственников помещений многоквартирных домов. Общество создано в июне 2016г., 05-07 июля 2016г. проведены собрания с собственниками. Лицензия на управление многоквартирными домами получена 20.07.2016г., после получения лицензии были заключены договоры на управление многоквартирными домами. ООО «УК «Золотой квартал» является аффилированным лицом с застройщиком.

Заслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, Комиссия пришла к следующему.

Администрацией МО Нежинский сельсовет выданы разрешения на ввод объектов в эксплуатацию:

- № 56-521314-12-2016 от 29.04.2016г. (3 этажный жилой дом с техподпольем «Семейный II», расположенный по адресу: с. Нежинка, ул. 70 лет Победы, д. № 6);
- № 56-521314-11-2016 от 29.04.2016г. (3 этажный жилой дом с техподпольем «Семейный», расположенный по адресу: с. Нежинка, ул. 70 лет Победы, д. № 4);
- № 56-521314-15-2016 от 04.05.2016г. (3 этажный жилой дом с техподпольем «Уютный», расположенный по адресу: с. Нежинка, ул. Александровская, д. № 7);
- № 56-521314-14-2016 от 04.05.2016г. (3 этажный жилой дом с техподпольем «Уютный», расположенный по адресу: с. Нежинка, ул. Александровская, д. № 5);
- № 56-521314-16-2016 от 04.05.2016г. (3 этажный жилой дом с техподпольем «Уютный», расположенный по адресу: с. Нежинка, ул. Александровская, д. № 3);
- № 56-521314-13-2016 от 04.05.2016г. (3 этажный жилой дом с техподпольем «Уютный», расположенный по адресу: с. Нежинка, ул. 70 лет Победы, д. № 8);
- № 56-521314-17-2016 от 04.05.2016г. (3 этажный жилой дом с техподпольем «Уютный», расположенный по адресу: с. Нежинка, ул. Александровская, д. № 1);
- № 56-521314-10-2016 от 29.04.2016г. (3 этажный жилой дом с техподпольем «Уютный», расположенный по адресу: с. Нежинка, ул. 70 лет Победы, д. № 2);
- № 56-521314-08-2016 от 14.04.2016г. (3 этажный жилой дом с техподпольем

«Молодежный», расположенный по адресу: с. Нежинка, ул. Фестивальная, д.3/1);

- № 56-521314-05-2016 от 14.04.2016г. (3 этажный жилой дом с техподпольем «Молодежный», расположенный по адресу: с. Нежинка, ул. Фестивальная, д. № 1);

- № 56-521314-05-2016 от 14.04.2016г. (3 этажный жилой дом с техподпольем «Молодежный», расположенный по адресу: с. Нежинка, ул. Фестивальная, д. № 3);

- № 56-521314-07-2016 от 14.04.2016г. (3 этажный жилой дом с техподпольем «Молодежный», расположенный по адресу: с. Нежинка, ул. Фестивальная, д. № 1/1);

- № 56-521314-18-2016 от 04.05.2016г. (3 этажный жилой дом с техподпольем «Уютный», расположенный по адресу: с. Нежинка, ул. 70 лет Победы д.10);

- № 56-521314-17 от 02 марта 2015г. (многоквартирный дом, расположенный по адресу: с. Нежинка, ул. Пермская, д. № 38).

По результатам проведенного анализа установлено, что конкурсы по отбору управляющих компаний администрацией МО Нежинский сельсовет Оренбургского района не проводились. На официальном сайте сети «Интернет» www.torgi.gov.ru извещений о проведении конкурса по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами размещено не было.

Между тем, в соответствии с ч. 13. ст. 161 ЖК РФ в течение двадцати 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 [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс.

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 N 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.

Следовательно, орган местного самоуправления обязан начать совершать действия по организации и проведению конкурса по отбору управляющих компаний, однако данных действий администрацией МО Нежинский сельсовет Оренбургского района совершено не было.

В связи с наличием в действиях администрации МО Нежинский сельсовет Оренбургского района признаков нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», выразившихся в непроведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: с. Нежинка, ул. 70 лет Победы, д. № 6; ул. 70 лет Победы, д. № 4; ул. Александровская, д. № 7; ул. Александровская, д. № 5; ул.

Александровская, д. № 3; ул. 70 лет Победы, д. № 8; ул. Александровская, д. № 1; ул. 70 лет Победы, д. № 2; ул. Фестивальная, д.3/1; ул. Фестивальная, д. № 1; ул. Фестивальная, д. № 3; ул. Фестивальная, д. № 1/1, ул. 70 лет Победы д.10; ул. Пермская, д. № 38 Оренбургским УФАС России на основании ст.39.1 Закона о защите конкуренции было выдано предупреждение № 06-19-22/2016 о проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления вышеуказанными многоквартирными домами в срок до 31.08.2016г.

30.08.2016г. в адрес Управления поступило письмо администрации МО Нежинский сельсовет о том, что необходимые конкурсы не проводились, т.к. собственники дома по адресу: Пермская, 38 - избрали непосредственный способ управления, собственники остальных домов выбрали в качестве управляющей организации ООО «УК «Золотой квартал».

Между тем, на сайте www.reformagkh.ru по состоянию на 30.08.2016г. была размещена информация о том, что ООО «УК «Золотой квартал» управляет многоквартирными домами на основании договоров, заключенных с застройщиком. Информация о протоколах общих собраний собственников помещений, договорах заключенных с ними отсутствовала.

При этом, администрация МО Нежинский сельсовет в своем письме и документах, приложенных к нему, не указала данные обстоятельства, в антимонопольный орган не представила подтверждение соблюдения п. 39 Правил.

Проанализировав представленные документы, антимонопольный орган пришел к выводу о том, что администрация МО Нежинский сельсовет не выполнила предупреждение Оренбургского УФАС России № 06-19-22/2016 в предоставленный ей предельный срок до 31.08.2016 г., в связи с чем, было возбуждено данное дело.

В ходе рассмотрения дела установлено, что 05-06 июля 2016г. проведены общие собрания собственников вышеуказанных многоквартирных домов, которые оформлены соответствующими протоколами. Исходя из данных протоколов, сообщений о проведении общих собраний собственником помещений следует, что инициатором проведения указанных собраний являлось ООО «ИЕСА ЖБИ Южный», которое представило на обсуждение одну управляющую компанию - ООО «УК «Золотой квартал». Иные управляющие компании на общем собрании собственников помещений не обсуждались. Согласно протоколам ООО «УК «Золотой квартал» было выбрано в качестве управляющей компании для управления спорными многоквартирными домами.

Однако согласно материалам дела ООО «УК «Золотой квартал» создано 28.06.2016г., лицами, которые являются одновременно учредителями ООО «ИЕСА ЖБИ Южный» - застройщика указанных многоквартирных домов, а один из учредителей ООО «УК «Золотой квартал» является директором ООО «ИЕСА ЖБИ Южный».

Следовательно, указанные лица образуют группу лиц в понимании ст.9 Федерального закона «О защите конкуренции» и согласно ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 N 948-1 "О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках" являются аффилированными лицами и соответственно могут оказывать влияние на ведение предпринимательской деятельности друг друга.

Соответственно, жителям была навязана управляющая компания, созданная застройщиком многоквартирных домов. Между тем, данной ситуации можно было бы избежать при осуществлении администрацией МО Нежинский сельсовет полномочий, определенных ЖК РФ.

Кроме того, в соответствии с данными реестра лицензиатов, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, размещенного на сайте <http://www.orengil-ins.orb.ru/>, ООО «УК «Золотой квартал» получило лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами только 20.07.2016г. Таким образом, на момент проведения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов ООО «УК «Золотой квартал» не обладало документами, позволяющими ему осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами.

Согласно материалам дела информация о выборе способа управления собственниками многоквартирных домов поступила в администрацию МО Нежинский сельсовет Оренбургского район 07.07.2016г.

Предупреждение № 06-19-22/2016 поступило в адрес администрации МО Нежинский сельсовет Оренбургского район 08.07.2016г.

В соответствии с п. 39 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (далее Порядок) 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 Верховного Суда РФ от 10.08.2009 N ГКПИ09-830 абзац первый пункта 39 Порядка признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом. Определением Верховного Суда РФ от 13.10.2009 N КАС09-447 данное решение оставлено без изменения.

Учитывая изложенное, факт выбора собственниками помещений многоквартирных домов способа управления многоквартирным домом в отсутствие документов, подтверждающих реализацию данного способа, не освобождает органы местного самоуправления от возложенной на них ст.161 ЖК РФ обязанности по проведению конкурса по отбору управляющих организация для управления многоквартирным домом.

Однако, не смотря на то, что на момент получения предупреждения № 06-19-22/2016 собственники многоквартирных домов не реализовали выбранный способ управления, администрацией МО Нежинский сельсовет не были предприняты действия, направленные на организацию и проведение соответствующего конкурса.

Согласно материалам дела, договоры на управление многоквартирными домами были заключены только в конце июля - начале августа 2016г. после получения соответствующей лицензии.

Запрос о предоставлении копий договоров на управление многоквартирными домами, заключенных между собственниками помещений многоквартирных домов и ООО «УК «Золотой ключ» направлен администрацией МО Нежинский сельсовет Оренбургского района в адрес управляющей компании только 17.08.2016г., т.е. через месяц после получения предупреждения, что подтверждает бездействие администрации МО Нежинский сельсовет в организации и проведении конкурса в целях предоставления преимущества конкретному хозяйствующему субъекту.

При этом, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов были выданы в апреле - начале мая 2016г. (последнее выдано 04.05.2016г.). Учитывая норму ч.13 ст.161 ЖК РФ, администрация МО Нежинский сельсовет должна была в срок до 25 мая 2016г. разместить извещение о проведении конкурса, и в срок до 14.06.2016г. провести конкурс, т.е. до того как было создано ООО «УК «Золотой квартал». Однако какие-либо действия администрацией МО Нежинский сельсовет, направленные на исполнение норм ч.13 ст.161 ЖК РФ совершены не были, наоборот администрация МО Нежинский сельсовет бездействовала и после 14.06.2016г., и после того как были представлены только протоколы собрания собственников помещений, что не являлось основанием для не проведения конкурса.

Учитывая изложенное, администрацией МО Нежинский сельсовет Оренбургского района целенаправленно не проводился конкурс по отбору управляющих организаций в целях предоставления преимущества ООО «УК «Золотой квартал».

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.

Осуществление деятельности по управлению вновь возведёнными многоквартирными домами является коммерчески привлекательным видом деятельности, т.к. только что построенные капитальные строения не требуют значительных затрат на содержание и ремонт.

Согласно аналитическому отчету состояния конкурентной среды на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами в МО Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 11.11.2016г. рынок по управлению многоквартирными домами (ОКВЭД 70.32.1) на территории МО Оренбургский район является конкурентным. Бездействие администрации МО Нежинский сельсовет ставит в неравное положение потенциальных участников открытого конкурса по сравнению с ООО «УК «Золотой квартал» оказывает негативное влияние на состояние конкурентной среды на данном рынке и, следовательно, влечет ограничение конкуренции на рассматриваемом товарном рынке.

В соответствии с п.6 ч.1 ст.14 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003г. 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 ст.1 Положения об администрации МО Нежинский сельсовет, утвержденного решением Совета депутатов МО Нежинский сельсовет № 12 от 23.01.2006г. (далее Положение) администрация является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления, обладает собственной компетенцией и самостоятельно в реализации возложенных полномочий. Пунктами 9-21 Положения определены полномочия администрации. В соответствии со ст.22 Положения указано, что полномочия администрации, определенные ст.9-21 Положения не являются исчерпывающими. Они могут быть дополнены согласно законодательству, Уставу муниципального образования, решениям Совета депутатов.

Согласно ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, материалами дела подтверждается прямой умысел при бездействии администрации МО Нежинский сельсовет, а именно по непринятию мер к исполнению требований, установленных ч.13 ст.161 ЖК РФ в целях предоставления преимущества определенному хозяйствующему субъекту, т.к. администрация МО Нежинский сельсовет имела достаточное количество времени для организации и проведения конкурсных процедур.

Учитывая изложенное, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу о том, что факт нарушения администрацией Нежинский сельсовет Оренбургского района ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии, а именно в непроведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: с. Нежинка, ул. 70 лет Победы, д. № 6; ул. 70 лет

Победы, д. № 4; ул. Александровская, д. № 7; ул. Александровская, д. № 5; ул. Александровская, д. № 3; ул. 70 лет Победы, д. № 8; ул. Александровская, д. № 1; ул. 70 лет Победы, д. № 2; ул. Фестивальная, д.3/1; ул. Фестивальная, д. № 1; ул. Фестивальная, д. № 3; ул. Фестивальная, д. № 1/1, и предоставлении преимущества ООО «УК «Золотой квартал» нашли свое подтверждение.

Между тем, в связи с наличием заключенных между ООО «УК «Золотой квартал» и владельцами помещений многоквартирных домов договоров на управление многоквартирными домами, расположенными на территории МО Нежинский сельсовет, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу об отсутствии необходимости в выдаче предписания по делу.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 135-ФЗ «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 Федерального закона № 135-ФЗ «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 статьей 21, 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию МО Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области нарушившей ч.1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции».
2. Предписание не выдавать.
3. Передать материалы дела № 06-05-03/2016 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

<.....>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.

Невыполнение в установленный срок законного решения и предписания антимонопольного органа влечет ответственность, установленную ч.2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

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