Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства администрацией МО Гайский городской округ Оренбургской областич. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Гай, 8 микрорайон, д. 20, неисполнении предупреждения Оренбургского УФАС России № 06-19-41/2017, которое влечет или может повлечь ограничение конкуренции, руководствуясь ч.6 ст.44 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛ:

По итогам анализа поступившего обращения государственной жилищной инспекции по Оренбургской области (исх. № 38/04-5029 от 15.05.2017г.) на предмет соблюдения антимонопольного законодательства администрацией МО Гайский городской округ Оренбургской области установлено, что Управлением Архитектуры и Градостроительства г. Гая 28.10.2016г. выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - № RU 56304000-22 (3 этажный жилой дом, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8- микрорайон, дом 20).

25.11.2016г. ООО «Управляющая организация «Новая» заключило договор управления вышеуказанным домом с застройщиком ООО «СтройТехСнаб».

27.04.2017г. в государственную жилищную инспекцию по Оренбургской области от ООО «Управляющая организация «Новая» поступило заявление о внесении изменений в реестр лицензий Оренбургской области в связи с истечением срока действия договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8- микрорайон, дом 20, с приложением копии акта приема-передачи технической документации на данный многоквартирный дом от 21.04.2017г.

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 анализа представленных документов установлено следующее.

Конкурс по отбору управляющей компаний для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8-микрорайон, дом 20, администрацией МО Гайский городской округ Оренбургской области 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.

Между тем, в соответствии с п. 13. ст. 161 ЖК РФ (в ред. Федерального закона N 38-ФЗ от 05.04.2013г.) 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. 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 статьей 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 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.

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.

Следовательно, орган местного самоуправления обязан начать совершать действия по организации и проведению конкурса по отбору управляющих компаний, однако данных действий администрацией МО Гайский городской округ Оренбургской области совершено не было.

Согласно данным сайта https://www.reformagkh.ru/ вышеуказанным домом с 25.11.2016г. по 10.04.2017г. управляло ООО «Управляющая организация «Новая» на основании договора об управлении многоквартирным домом от

25.11.2016г. 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 пункте 6 части 2 статьи 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 не проведения 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 28.10.2016г., 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 Федерального закона № 135-ФЗ «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 25.11.2016г. и расторгнут лишь 10.04.2017г., в вышеуказанный временной промежуток администрацией МО Гайский городской округ 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 «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.

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, администрация МО Гайский городской округ Оренбургской области своевременно не обеспечила проведение конкурса по отбору управляющей компании для управления вновь возведенным и сданным в эксплуатацию в 2016г. 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 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 органам или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В связи с наличием в действиях администрации МО Гайский городской округ Оренбургской области признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организаций для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8- микрорайон, дом 20, Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выдало предупреждение № 06-19-41/2017 о необходимости прекращения указанных действий, для чего **в срок до 29.09.2017 г. необходимо** провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8- микрорайон, дом 20 в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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.

25.09.2017г. 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 по квартирно. 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 в установленный срок, а именно до 02.10.2017г. представлено не было.

10.10.2017г. в адрес антимонопольного органа представлен договор возмездного оказания услуг (выполнения работ) от 01.10.2017г. 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.

12.10.2017г. в адрес антимонопольного органа представлен протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 20 по ул. 8 микрорайон проведенного в форме очного голосования от 01.10.2017г.

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.

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.

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 пятьюдесятью процентами 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 пятнадцати квартир из сорока двух 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.

Таким образом, администрация МО Гайский городской округ Оренбургской области не выполнила предупреждение Оренбургского УФАС России № 06-19-41/2017 в предоставленный ей предельный срок до 29.09.2017 г. для принятия мер по устранению признаков нарушения ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», а именно не провела открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8- микрорайон, дом 20.

На основании п. 8 ст. 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции» 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.

На основании изложенного издан приказ Оренбургского УФАС России от 13 октября 2017 г. № 82 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения администрацией МО Гайский городской округ Оренбургской области ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции».

Руководствуясь ч. 13 ст. 44 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции»,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 06-05-06/2017 **к рассмотрению на «20» ноября 2017 г. на «11» часов «00» мин. по адресу: по адресу: 460000, г. Оренбург, ул. Краснознаменная, д. 22, каб. № 609.**

2. Привлечь в качестве ответчика администрацию МО Гайский городской округ Оренбургской области (г. Гай, ул. Ленина 41, 462631).

3. Ответчику представить **в срок до «17» ноября 2017 г.** следующие документы и материалы:

- письменное пояснение по существу дела;

-копию Положения об администрации МО Гайский городской округ Оренбургской области;

- иные документы, имеющие значения для принятия решения по существу рассматриваемого дела.

4. Привлечь в качестве заинтересованного лица ООО «Мир» (Оренбургская область, г. Гай. ул. Ленина 42, 462631).

Заинтересованному лицу представить **в срок до «17» ноября 2017 г.** следующие копии документов и материалов, заверенных надлежащим образом:

- письменное пояснение по существу дела;

- копию Устава ООО «Мир»;

- копию лицензии на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами;

- копии договоров, заключенных на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8- микрорайон, дом 20;

- копи протоколов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Гай, 8- микрорайон, дом 20;

- иные документы, имеющие значения для принятия решения по существу рассматриваемого дела.

5. Привлечь в качестве заинтересованного лица государственную жилищную инспекцию по Оренбургской области (ул. Цвиллинга, д. 14/1, г. Оренбург, 460000).

Заинтересованному лицу представить **в срок до «17» ноября 2017 г.** следующие копии документов и материалов, заверенных надлежащим образом:

- письменные пояснения по следующим вопросам:

правомерности принятых решений собственниками помещений при составлении протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, № 20 по ул. 8 микрорайон проведенного в форме очного голосования от 01.10.2017г. при отсутствии кворума;

предоставления информации в ГЖИ по Оренбургской области 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»;

- иные документы, имеющие значения для принятия решения по существу рассматриваемого дела.

6. Явка сторон по делу и (или) их представителей (с надлежащими доверенностями и **паспортом** на участие в рассмотрении дела) обязательна.

Регистрация на рассмотрение дела проводится за 15 минут до начала его рассмотрения.

Председатель Комиссии «….»