

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть оглашена 29 июля 2015 года

Полный текст решения изготовлен 11 августа 2015 года

г. Краснодар

Комиссия Краснодарского УФАС России по рассмотрению дела №24/2015 о нарушении антимонопольного законодательства (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Иващенко И.В. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

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

Маркелова О.В. – специалист – эксперт отдела контроля экономической концентрации, анализа рынков и реестра;

рассмотрев дело №24/2015 по признакам нарушения администрацией МО г. Краснодар (350000, Краснодар, ул. Красная, 122) 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) из прокуратуры города Краснодара (вх.№13335 от 19.11.2014) поступило обращение У. на бездействие администрации муниципального образования город Краснодар (далее – Администрация) по вопросу не проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: <.....>

В ходе рассмотрения обращения установлено следующее.

Правоотношения в области жилищного законодательства регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, проведенного в соответствии с [частью 13](#) настоящей статьи, управление многоквартирным домом

осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и [правилам](#) деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Как следует из информации, представленной Администрацией на запрос Управления разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: <.....> выдано департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар 31.03.2014г. №RU 23306000-2659в.

В свою очередь, согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 31.03.2014 №RU 23306000-2659в, сведения о проведении открытого конкурса органом местного самоуправления, в соответствии с требованиями ч.13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, не представлены.

Согласно части 1 статьи 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, иными осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к

соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Краснодарским УФАС России в действиях администрации МО г. Краснодар установлены признаки 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 в многоквартирном доме – новостройке (<.....>) в срок, согласно ч. 13 ст. 161 ЖК Российской Федерации, с учетом выданного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 31.03.2014г., что привело к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами в границах МО город Краснодар.

Приказом руководителя Краснодарского УФАС России от 17.02.15 №42 в отношении администрации МО г. Краснодар возбуждено дело №24/2015 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Определением от 03.03.2015 о назначении дела №24/2015 о нарушении антимонопольного законодательства рассмотрение дела №24/2015 назначено на 03.04.2015.

Определением от 03.04.2015 рассмотрение дела №24/2015 отложено на 07.05.2015, в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, а также с привлечением к рассмотрению в дело №24/2015 ООО УК «ГарантСтрой-Юг» в качестве заинтересованного лица.

Определением о продлении срока рассмотрения дела №24/2015 от 07.05.2015 срок рассмотрения дела продлен до 03 сентября 2015 года.

Определением от 07.05.2015 рассмотрение дела №24/2015 отложено на 24.06.2015, в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств.

Определением от 24.06.2015 рассмотрение дела №24/2015 отложено на 29.07.2015, в связи с удовлетворением ходатайства администрации г. Краснодара об отложении рассмотрения дела, а также в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств.

29.07.2015 Комиссия по рассмотрению дела №24/2014 в составе председателя Комиссии, членов Комиссии, в присутствии заявителя по делу У., в присутствии представителя Администрации МО г. Краснодар по доверенности <.....> З., в присутствии представителя ООО «УК Гарант Строй – Юг» по доверенности от <.....> К., рассмотрела представленные материалы и установила следующее.

Согласно представленной информации, разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. <....> выдано департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар 31.03.2014г. №RU 23306000-2659в.

В ходе рассмотрения дела №24/2015 возникла необходимость в получении дополнительной информации. Управлением в адрес государственной жилищной инспекции Краснодарского края был направлен запрос о предоставлении информации о результатах проверки на соответствие требованиям жилищного законодательства, выбора способа управления в 2014 году собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: <....>, а также

сведения, материалы, связанные с проверкой легитимности протокола общего собрания собственников МКД от 19.12.2014, по выбору управляющей организации ООО «УК «ГарантСтрой-Юг».

Из представленной информации следует, что проверка проводилась старшим помощником прокурора города, с участием представителя государственной жилищной инспекции Краснодарского края.

ООО «УК «ГарантСтрой-Юг» к проверке представлены копии документов, связанных с проведением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома <... >, на котором рассматривался вопрос об избрании управляющей организации для управления данным домом, в том числе копия протокола общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома от 27.06.2014 и от 19.12.2014г.

Согласно протоколу проводимого в форме очного голосования собственников помещений указанного многоквартирного дома от 27.06.2014 следует, что общее собрание неправомочно (кворум отсутствует). Общее собрание не имеет право принимать решения по повестки дня.

Согласно представленным к проверке копиям документов в общем собрании собственников помещений данного дома от 19 декабря 2014г. приняли участие 154 собственника, обладающие 7004,9 кв.м от общего количества голосов помещений данного многоквартирного дома 9093,4 кв.м, что составляет 77,03% голосов от общего числа голосов всех собственников дома, таким образом, на момент данного собрания кворум состоялся.

За выбор в качестве управляющей организации ООО «УК «ГарантСтрой – Юг» проголосовали 102 собственника жилых помещений данного дома, обладающие 5838,86 кв. м, что составляет 84,87% от общего количества голосов, принявшие участие в собрании.

Таким образом, установлено, что собственниками помещений в многоквартирном доме <.....> определен способ управления многоквартирными домами в форме управления управляющей компании ООО «УК «ГарантСтрой – Юг» в соответствии с нормами статьи 47 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Из информации, государственной жилищной инспекции Краснодарского края, также следует, что при рассмотрении представленных ООО «УК «ГарантСтрой – Юг» к проверке копий документов, нарушений требований Жилищного кодекса Российской Федерации не выявлено.

На дату принятия решения протокол общего собрания собственником помещений вышеуказанного дома от 19.12.2014 о выборе управляющей организации ООО «УК «ГарантСтрой – Юг» в суде не оспорен.

В рамках дела №24/2015 представителем ООО «УК «ГарантСтрой – Юг», был представлен реестр договоров с собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: <....>

Таким образом, на сегодняшний день установлено, что управление данным многоквартирным домом осуществляет - ООО «УК «ГарантСтрой – Юг».

В свою очередь, Комиссией установлено, что в границах МО г. Краснодар зарегистрированы и осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами следующие хозяйствующие субъекты, а именно:

1. ООО «Кубанская управляющая компания» (г. Краснодар, ул. Кореновская, 27/1);
2. ООО «Багратион» (г. Краснодар, пер. Алмазный, 5);
3. ООО «Градострой» (г. Краснодар, ул. Дзержинского, 8/1);
4. ООО «Строй Жилсервис» (г. Краснодар, ул. Одесская, 43);
5. ООО «Территория комфорта» (г. Краснодар, ул. Яна Полуяна, 2);
6. ООО «Территория комфорта плюс» (г. Краснодар, ул. 70-летия Октября, 15);
7. ООО Жилищная компания «Территория комфорта» (г. Краснодар, ул. 70-летия Октября, 15);
8. ООО УК «Территория комфорта» (г. Краснодар, ул. 70-летия Октября, 15);
9. ООО «Репино» (г. Краснодар, пр. Репина, 20);
10. ООО «Репино 2» (г. Краснодар, пр. Репина, 20);
11. ООО «Крайжилсервис» (г. Краснодар, 70-летия Октября, 12/3);
12. ООО «ЖЭУ Модуль» (г. Краснодар, п. Пашковский, ул. 1 Мая, 74/3);
13. ООО «СК Статус» (г. Краснодар, ул. Совхозная, 18);
14. ООО «Жилстройсервис» (г. Краснодар, ул. Яна Полуяна, 57);
15. ООО «Жилсервис» (г. Краснодар, ул. Архитектора Ишунина, 4);
16. ООО «Жилищно-эксплуатационная компания» (г. Краснодар, ул. Ткачева, 46);
17. ООО «Центр услуг по управлению жилыми домами» (г. Краснодар, ул. Айвазовского, 94);
18. ООО «Евросервис» (г. Краснодар, ул. Атарбекова, 38);
19. ООО «Гидрострой» (г. Краснодар, ул. Невкипелого, 4);
20. ООО «Городская управляющая компания» (г. Краснодар, ул. Ковалева, 6 А);
21. ООО «Домоуправление- XXL» (г. Краснодар, ул. Северная, 324 А);
22. ООО «Городская управленческая компания №5 «Весна» (г. Краснодар, ул. Симферопольская, 56);
23. ООО «Оазис» (г. Краснодар, ул. Агрехимическая, 115);
24. ООО УК «Иван калита» (г. Краснодар, ул. Вишниковой, 5/2);
25. ООО «Управляющая коммунальная эксплуатационно-сервисная компания» (г. Краснодар, пос. Витаминкомбинат);
26. ООО «Управдом» (г. Краснодар, ул. Чапаева, 84);
27. МУРЭП 32 (г. Краснодар, пр. Чекистов, 7/2);

- 28.000 «Фортуна плюс» (г. Краснодар, ул. Красная, 45);
- 29.000 «Управляющая компания Домком» (г. Краснодар, ул. Постовая, 29);
- 30.000 «Наш дом» (г. Краснодар, ул. Снесарева, 2);
- 31.000 УО «Адмирал» (г. Краснодар, ул.Кубанская набережная, 37/10);
32. 000 «Управляющая компания» (г. Краснодар, ул. Кожевенная, 60);
33. 000 «Восточное» (г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 48/1);
- 34.000 «Чистые пруды» (г. Краснодар, ул. Селезнева, 88);
- 35.000 «Управляющая компания ЮРСК-Сервис» (г. Краснодар, ул. Ярославского, 4/1);
36. 000 «Южная управляющая компания» (г. Краснодар, ул. Агрохимическая, 107);
37. 000 «Замок» (г. Краснодар, ул. Тургенева, 138);
38. 000 «Кубань Сервис» (г. Краснодар, ул. Вологодская, 1);
39. 000 «Южная управляющая компания» (г. Краснодар, ул.Карякина, 19);
40. 000 «Евро Уют» (г. Краснодар, ул. Атарбекова, 38);
41. 000 «Индустрия коммунальных служб» (г. Краснодар, ул. Снесарева, 2);
42. ОАО «Славянка» (г. Краснодар, ул.Красная, 79);
43. 000 «Профи сервис» (г. Краснодар, ул. Ангарская, 4/1);
44. 000 «Управляющая компания Юг» (г. Краснодар, ул. Ангарская, 3);
45. ЗАО «Эллис-Кубань» (г. Краснодар, ул. Памирская, 11);
46. 000 УК «Оазис плюс» (г. Краснодар, ул. Есенина, 84 А);
47. 000 УК «Престиж» (пгт. Яблоновский, ул. Кобцевой Н.С., корпус 4. Офис 4, ул. Покрышкина 4/5, ул. Стасова, 183/1);
48. 000 УК «КубаньЖилсервис» (г. Краснодар, ул. Чапаева, 84);
49. 000 УК «Управдом» (г. Краснодар, ул. Комсомольская, 11);
50. 000 УК «Мой дом» (г. Краснодар, ул. Шаляпина, 33/3);
51. 000 УК «Комфорт - Сервис» (г. Краснодар, ул. 1 Мая, 338);
52. 000 «Управление по эксплуатации и ремонту Кубань» (г. Краснодар, ул. Яна Полуяна, 39);
53. 000 «Управляющая компания «Немецкая деревня» (г. Краснодар, ул. Каляева, 263);

54. ООО «Управляющая компания ЖК «Академический» (г. Краснодар, ул. Каляева, 263);
55. ООО «Урожай -2006» (г. Краснодар, ул. Красных Партизан, 109);
56. ООО «Наш квартал» (г. Краснодар, ул. Калинина, 327);
57. ООО «Наш Дом» (г. Краснодар, ул. Мачуги, 6);
58. ООО «Гарант» (г. Краснодар, ул. Суздальская, 10);
59. ООО УК «Уют - Сервис» (г. Краснодар, ул. Игнатова, ул. Фадеева, 17);
60. ООО «НГТ – Сервис » (г. Краснодар, ул. Атарбекова, ½, 6 подъезд. офис 2);
61. ООО «Городское управление домами» (г. Краснодар, пер. Новый, 25/2);
62. ООО УК «Родной квартал» (г. Краснодар, ул. Хлебосольная, 16);
63. ООО «Блотс» (г. Краснодар, ул. Аверкиева, 1, офис 161);
64. ООО «ГарантСтрой – Юг» (г. Краснодар, ул. 40 лет Октября, 26/1);
65. ООО «Управляющая компания 2012» (г. Краснодар, ул. Совхозная, 18);
66. ООО «Карасун плюс» (г. Краснодар, ул. Селезнева, 4/3, офис 137);
67. ООО «Рион» (г. Краснодар, ул. Сормовская, 216);
68. ООО «Управляющая компания Город» (г. Краснодар, ул. Бульварное кольцо, 7);
69. ООО «Управляющая компания» (г. Краснодар, ул. Промышленная, 69);
70. ООО «Управляющая компания комфорт плюс» (г. Краснодар, ул. Восточно - Кругликовская, 24);
71. ООО «Кубанская управляющая компания» (г. Краснодар, ул. Кореновская, 27/1);
72. ООО УК «Уютный дом» (г. Краснодар, ул. Лавочкина, 1/1).

Согласно вышеуказанному списку управляющих организаций, рынок управления многоквартирными домами в границах МО г. Краснодар является конкурентным.

Выбор специализированной организации осуществляется организатором конкурса путем проведения торгов.

По настоящему делу порядок проведения открытого конкурса определен [частью 4 статьи 161](#) ЖК РФ, а срок его проведения - в [частью 13 статьи 161](#) ЖК Российской Федерации.

Обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в установленный срок возложена на орган местного самоуправления.

Таким образом, исходя из имеющихся в материалах дела документов и сведений следует, что администрацией МО г. Краснодар с учетом разрешения, выданного департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-2659в от 31.03.2014г. МКД, расположенного по адресу: <.....>, нарушено положение [части 13 статьи 161](#) ЖК Российской Федерации, свидетельствующее об ограничении конкуренции на рынке управления многоквартирными домами.

Частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Не проведение 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, предлагающие наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также хозяйствующих субъектов, действующих на соответствующих товарных рынках.

В соответствии с частью 1 статьи 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, иными осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Несоблюдение такого запрета приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В понимании части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» поведение субъекта, являющееся следствием действия либо бездействия, приводящего к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, квалифицируется как нарушение антимонопольного



законодательства.

Данная норма носит диспозитивный характер, и законодатель предусматривает возможность установления федеральными законами случаев принятия актов или осуществления указанными государственными органами и организациями действий, которые могут ограничить или повлиять иным негативным образом на конкуренцию.

Также часть 1 указанной статьи содержит перечень конкретных действий, указанных в статье органов и иных организаций, на которые устанавливается запрет. Между тем данный перечень нельзя считать закрытым, так как Федеральный закон о защите конкуренции запрещает любые действия (бездействие) или акты данных органов и организаций, ограничивающих конкуренцию, кроме случаев, предусмотренных федеральными законами.

При этом, как указано в [Постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011 N 8799/11, достаточным основанием для вывода о нарушении [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Бездействия Администрации, а именно не проведению в двадцатидневный срок конкурса по выбору управляющей компании многоквартирному дому <...>, в соответствии с положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, свидетельствуют о признаках ограничения конкуренции на рынке управления многоквартирными домами.

Исходя из вышеизложенного, Комиссией по рассмотрению дела №24/2015 в действиях администрации МО г. Краснодар установлен факт нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в не проведении в двадцатидневный срок открытого конкурса по отбору управляющей организации в многоквартирном доме – новостройке (<.....>) согласно ч.13 ст. 161 ЖК Российской Федерации, с учетом разрешения, выданного департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар, на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-2659в от 31.03.2014г. многоквартирного дома, расположенного по адресу: <...>, что привело к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами в границах МО город 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 действиях 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 в двадцатидневный срок открытого конкурса по отбору управляющей организации в многоквартирном доме – новостройке согласно ч.13 ст. 161 ЖК Российской Федерации, с учетом разрешения, выданного

департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар, на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-2659в от 31.03.2014г., расположенного по адресу: <...>, что привело к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами в границах МО город Краснодар.

2. Предписание администрации МО г. Краснодар о прекращении нарушения антимонопольного законодательства не выдавать, в связи с тем, что на момент рассмотрения дела №24/2015 осуществляет управление МКД, расположенного по адресу: <...> управляющая организация ООО «УК ГарантСтрой –Юг».

3. Передать материалы дела 24/2015 должностному лицу для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении по факту нарушения администрации МО г. Краснодар части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ “О защите конкуренции”.

Председатель комиссии

И.В. Иващенко

Члены комиссии

А.С. Морданева

О.В. Маркелова

В соответствии со ст.52 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ “О защите конкуренции”, решение или предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.