

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 представителя администрации МО Пригородный сельсовет – <...> (доверенность № 920 от 11.08.2016г.);

в отсутствие представителя ООО «Базис Комфорт» (уведомлен надлежащим образом);

рассмотрев дело № 06-05-08/2016 по признакам нарушения Администрацией МО Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области 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: п. Пригородный, ул. Сиреневая д.4а, неисполнении предупреждения № 06-19-35/2016 в установленный срок,

#### УСТАНОВИЛА:

В связи с наличием в действиях администрации МО Пригородный сельсовет признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории МО администрации МО Пригородный сельсовет, 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 № 06-19-35/2016 о необходимости прекращения указанных действий, для чего **в срок до 31.10.2016 г. необходимо** провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: п. Пригородный, ул. Сиреневая, д.4а в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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 15 октября 2016 г. № «174» 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. № 16682 от 18.11.2016г.) рассмотрение дела назначено на 19.12.2016г. на 11ч.00мин. 19 декабря 2016г. в заседании комиссии объявлен перерыв до 26.12.2016г. до 11ч.00мин. 26 декабря 2016г в заседании Комиссии объявлено заключение об обстоятельствах дела (исх. № 18535 от 26.12.2016г.). Определением (исх. № 18536 от 26.12.2016г.) рассмотрение дела отложено, назначено на 18.01.2017г. на 11ч.30мин.

В ходе рассмотрения дела представитель ответчика – администрации МО Пригородный сельсовет нарушение не признал, пояснил следующее.

*Администрацией МО Пригородный сельсовет не исполнено предупреждение, т.к. собственники помещений самостоятельно приступили к отбору управляющей организации. Ранее конкурс не проводился, данным многоквартирным домом управляло ООО «Базис Комфорт». Администрацией был разработан проект конкурсной документации от 25.10.2016г. данный проект подписан не был, в связи тем, что собственники решили самостоятельно выбрать способ управления многоквартирным домом. О данном решении администрация МО Пригородный сельсовет узнала 28.10.2016г.*

Представитель ООО «Базис Комфорт» пояснил следующее.

*Осуществляем управление многоквартирным домом с момента ввода в эксплуатацию. В настоящее время провели собрание собственников помещений в очно-заочной форме, по результатам которого выбран способ управления – управляющая организация. В настоящее время подписывается договор управления с собственниками помещений многоквартирного дома.*

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

Оренбургским УФАС России в порядке ст.23,25 Федерального закона « О защите конкуренции» направлен запрос в адрес администрации МО Пригородный сельсовет Оренбургской района, ООО «Звезда» (исх. № 6995 от 03.06.2016г., исх. № 8126 от 22.06.2016г. соответственно) о предоставлении информации по вопросу управления многоквартирными домами.

В ходе анализа представленных документов, нормативно-правовой базы установлено, что Администрацией МО Пригородный сельсовет Оренбургского района 24.11.2015г выдано разрешение на ввод объектов в эксплуатацию № RU56521319-22.

По результатам проверки установлено, что конкурс по отбору управляющей компаний администрацией МО Пригородный сельсовет Оренбургского района не проводился. На официальном сайте сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещения о проведении конкурса по отбору управляющих компаний 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 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 Пригородный сельсовет Оренбургского района совершено не было.

Согласно данным сайта <https://www.reformagkh.ru/> вышеуказанным домом управляет ООО «Базис Комфорт» на основании договора об управлении многоквартирным домом № 07-07/01 от 08.12.2015г. Данный договор заключен между застройщиком ООО «ЭнергоСтройГрупп» и ООО «Базис Комфорт».

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 непроведения соответствующего конкурса администрацией МО Пригородный сельсовет.

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.

Согласно ч. 1 ст. 39.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «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 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» предупреждение выдается лицам, указанным в [части 1](#) настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения [пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15](#) настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении [пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 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.

С учетом изложенного, в действиях администрации МО Пригородный сельсовет, выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории МО Пригородный сельсовет, усматриваются признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с наличием в действиях администрации МО Пригородный сельсовет признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории МО администрации МО Пригородный сельсовет, 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 № 06-19-35/2016 о необходимости прекращения указанных действий, для чего **в срок до 31.10.2016 г. необходимо** провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: п. Пригородный, ул. Сиреневая, д.4а 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.

31.10.2016г. в адрес антимонопольного органа поступило обращение администрации МО Пригородный сельсовет Оренбургского района о том, что действующей управляющей организацией – ООО «Базис Комфорт» 13 ноября 2016г. планируется проведение общего собрания собственников помещений



указанного многоквартирного дома, в связи с чем, администрация МО Пригородный сельсовет просит продлить срок исполнения предупреждения.

Таким образом, администрация МО Пригородный сельсовет не выполнила предупреждение Оренбургского УФАС России № 06-19-35/2016 в предоставленный ей предельный срок до 31.10.2016 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: п. Пригородный, ул. Сиреневая, д.4а

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 возбуждено данное дело.

В ходе рассмотрения дела доказательства, опровергающие вышеуказанные обстоятельства, не представлены.

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 Пригородный сельсовет Оренбургского

района своевременно не обеспечила проведение конкурса по отбору управляющих компаний для управления вновь возведенными и сданными в эксплуатацию в 2016г. многоквартирными домами, расположенными на территории МО Пригородный сельсовет, что отрицательно сказывается на состоянии конкуренции на данном рынке по управлению многоквартирными домами.

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 Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 12.12.2016г. рынок по управлению многоквартирными домами относится к рынкам с развитой конкуренцией. Соответственно, бездействие администрации МО Пригородный сельсовет создало неравные условия осуществления деятельности хозяйствующих субъектов на рынке по управлению многоквартирными домами. При этом ООО «Базис комфорт» получило преимущественное право осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом на достаточно длительный срок.

Довод администрации МО Пригородный сельсовет о том, что администрацией предпринимались действия, направленные на исполнение предупреждения, что подтверждается проектом конкурсной документации от 25.10.2016г., антимонопольный орган считает необоснованным, т.к. у администрации МО Пригородный сельсовет было достаточно времени с момента ввода объекта в эксплуатацию для проведения соответствующего конкурса. Однако, проект конкурсной документации подготовлен только 25.10.2016г., в то время как срок исполнения предупреждения заканчивался 31.10.2016. При этом, согласно пояснениям представителя администрации МО Пригородный сельсовет администрация узнала о том, что собственники собираются самостоятельно выбрать способ управления многоквартирным домом числа 28 октября 2016г., т.е. незадолго до окончания срока исполнения предупреждения, что подтверждает бездействие администрации МО Пригородный сельсовет по непроведению конкурса по отбору управляющих организация в т.ч. и на основании предупреждения 06-19-35/2016.

Таким образом, материалами дела подтверждается прямой умысел при бездействии администрации МО Пригородный сельсовет, а именно по неприятию мер к исполнению требований, установленных ч.13 ст.161 ЖК РФ в целях предоставления преимущества определенному хозяйствующему субъекту, т.к. администрация МО Пригородный 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 Пригородный 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 управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: п. Пригородный, ул. Сиреневая, д.4а нашли свое

подтверждение.

Между тем, в связи с наличием заключенных между ООО «Базис Комфорт» и владельцами помещений многоквартирного дома договора на управление многоквартирным домом, расположенным по ул. Сиреневая д.4 п. Пригородный, 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 Пригородный 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 № 06-05-08/2016 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  
Члены  
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.