

Председатель Комиссии Оренбургского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании Приказа Оренбургского УФАС России от «05» июля 2018 г. №92 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения отделом жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации г.Гая Оренбургской области (462630, г.Гай, Оренбургская область, ул. Ленина, д.41) ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по следующим адресам: Оренбургская область, г.Гай, ул. Декабристов, д. 1 (неисполнения предупреждения Оренбургского УФАС России № 06-19-57/2018), руководствуясь ч. 5 ст. 44 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛ:

В связи с наличием в действиях отдела жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации г.Гая признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, выдало предупреждение № 06-19-57/2018 (исх: 14733 от 08.12.2017) о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, обеспечивающее развитие конкуренции на рынке по управлению многоквартирными домами, путем проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом по адресу: Оренбургская область, г.Гай, ул. Декабристов, д. 1.

Согласно указанному предупреждению, отделу жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации г.Гая необходимо было в срок до **30.06.2018** провести открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом в соответствии с действующими требованиями действующего законодательства по следующему адресу: Оренбургская область, г.Гай, ул. Декабристов, д. 1.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением документов фотофиксации выполненных действий.

Между тем, в установленный срок, информация о проведении конкурса по

отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом в соответствии с действующими требованиями действующего законодательства по следующему адресу: Оренбургская область, г.Гай, ул. Декабристов, д. 1 в адрес Оренбургского УФАС России не поступала, извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» не размещена.

В соответствии с п.1 ч.2 ст. 161 ЖК РФ (в редакции Федеральных законов от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» и от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») после 01.04.2015 собственники помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет более чем шестнадцать) а после 29.06.2015 – более чем тридцать), не вправе реализовывать непосредственный способ управления собственниками помещений.

Собственники помещений многоквартирного дома № 1 по ул. Декабристов в г. Гае Оренбургской области в срок до 01.04.2015 обязаны были провести общее собрание и принять решение о выборе иного способа управления указанным многоквартирным домом.

02.06.2017 ГЖИ по Оренбургской области в адрес главы администрации Гайского городского округа Оренбургской области направлено письмо (исх. 38/03-5799), в котором рекомендовано рассмотреть вопрос о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации; с учетом наличия в муниципальной собственности помещений в указанном доме – об инициировании проведения общего собрания собственников помещений по вопросам выбора (изменения) способа управления домом, выбора управляющей организации. О результатах рассмотрения данного вопроса нужно было сообщить в ГЖИ по Оренбургской области.

17.07.2017 администрацией Гайского городского округа Оренбургской области в адрес ГЖИ по Оренбургской области направлено письмо(исх. № 01-2248), в котором указано, что собственники помещений многоквартирного дома № 1 по ул. Декабристов в Гае Оренбургской области не приняли решение о выборе способа управления указанным домом. В связи с этим, орган местного самоуправления, а именно отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая в сентябре 2017 будет проводить открытый конкурс по выбору управляющей организации.

11.09.2017 ГЖИ по Оренбургской области в адрес главы администрации Гайского городского округа Оренбургской области направлено письмо

(исх. № 38/03-9308), в котором указано, что по состоянию на 11.09.2017 конкурс по отбору управляющей организации для управления помещений многоквартирным домом № 1 по ул. Декабристов в. Гае Оренбургской области, проведен не был, сведения о планируемой дате его проведения, а так же конкурсная документация на официальном сайте в сети интернет не размещена.

12.10.2017 администрацией Гайского городского округа Оренбургской области в адрес ГЖИ по Оренбургской области направлено письмо (исх. № 01-3265), в котором указано, что в ноябре 2017г. будет проводиться открытый конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: ул. Декабристов д. № 1 г. Гай Оренбургской области.

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 проведения анализа указанного обращения, информации, представленной по запросам МО Гайский городской округ Оренбургской области установлено следующее.

Согласно протоколу от 31.07.2014 по итогам заочного голосования собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: ул. Декабристов, д. № 1, г. Гай Оренбургской области, собственники помещений в многоквартирном доме № 1 по ул. Декабристов в. г. Гае Оренбургской области приняли следующие решения по вопросам: выбор способа управления указанным домом - непосредственное управление; выбора организации для заключения договора на оказание услуг, выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества – ООО «Мир».

01.09.2014 администрацией МО г. Гая Оренбургской области и ООО «Мир» заключен договор на оказание услуг, выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома при непосредственном способе управления домом № 1 по ул. Декабристов в. г. Гае Оренбургской области.

Согласно п. 8.1 указанного договора, договор заключен сроком на 3 года, и вступает в силу с 01.09.2014.

В реестре лицензий Оренбургской области информация о включении указанного дома в перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации, обладающей лицензией, отсутствует.

В соответствии с представленной технической характеристикой жилого дома по адресу г. Гай, ул. Декабристов, д. № 1: указанный дом построен в 1981г.; количество квартир составляет (79) семьдесят девять.

Таким образом, в данном многоквартирном доме не может быть выбран и реализован способ управления – непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, т.к. количество квартир в указанном многоквартирном доме превышает допустимое количество, а именно в указанном доме более тридцати квартир.

В соответствии с ч. 2 ст. 163 ЖК РФ, управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) настоящего Кодекса.

Согласно, представленной выписки № 344 из Реестра объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности МО Гайский городской округ Оренбургской области по состоянию на 05.12.2017г., собственником сорока трех квартир в семидесяти девяти квартирном жилом доме по адресу: г. Гай, ул. Декабристов, д. № 1, является МО Гайский городской округ Оренбургской области.

Следовательно, указанным многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством должна управлять управляющая организация, выбранная по результатам открытого конкурса. Таким образом, выбранный способ управления данным многоквартирным домом, выбран неправомерно, что противоречит действующему законодательству.

Конкурс по отбору управляющей компаний для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Гай, ул. Декабристов, д. № 1, 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.

Следовательно, орган местного самоуправления обязан начать совершать действия по организации и проведению конкурса по отбору управляющей компании, однако данных действий совершено не было.

Согласно п. 5 ст. 4 Закона 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 «Мир» является хозяйствующим субъектом в понимании п.5 ст.4 Федерального закона «О защите конкуренции».

В соответствии с п.6 ч.1 ст.14 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 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 структуре администрации МО г. Гая утвержденной решением Гайского городского Совета депутатов Оренбургской области № 114 от 14.02.2012 «Об утверждении структуры администрации г. Гая», в структуру администрации МО г. Гая Оренбургской области входит Отдел жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства (далее – Отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая).

Отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая входит в структуру органов местного самоуправления, действует на основании Положения об отделе жилищно-коммунального хозяйства и капитального

строительства администрации города Гая, утвержденного Решением Гайского городского Совета депутатов № 334 от 22.04.2014 «Об утверждении Положения об отделе жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства в новой редакции». Отдел является муниципальным казенным учреждением, имеет права юридического лица, имеет самостоятельный баланс, лицевой счет по исполнению сметы отдела, гербовую печать. Отдел финансируется из бюджета города Гая. Коммерческой деятельности в отделе нет. Отдел имеет в оперативном управлении обособленное имущество, которое является муниципальной собственностью города и закрепляется за ним в установленном порядке.

Основной целью Отдела Отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая является осуществление строительства, ремонта, реконструкции подрядным способом жилья, объектов культурно-бытового назначения, просвещения, объектов коммунального назначения, курирование вопросов жилищно-коммунального хозяйства, курирование нормального функционирования объектов инфраструктуры города и другие вопросы местного значения, связанные с жилищно-коммунальным хозяйством и капитальным строительством.

Основными задачами Отдела ЖКХ и КС администрации г. Гая являются решения вопросов: жизнеобеспечения городского хозяйства, межотраслевых проблем городского хозяйства, градостроительной деятельности на территории города, землепользования и застройки города, реконструкция, ремонт жилья и объектов соцкультбыта города, содержание дорожного фонда, капитального строительства, сектора индивидуальной застройки и другие вопросы местного значения, связанные с жилищно-коммунальным хозяйством и капитальным строительством.

Согласно постановлению администрации Гайского городского округа Оренбургской области № 797-ПА от 26.06.2017 «О создании постоянно действующей конкурсной комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организации для управления многоквартирными домами», установлено: Отделу ЖКХ И КС администрации г. Гая: выступать организатором открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами; разрабатывать и утверждать конкурсную документацию; определять сроки проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами; обеспечивать опубликование в официальном печатном издании «Гайская новь» и размещение на официальном сайте администрации Гайского городского округа извещений о проведении конкурса.

Таким образом, полномочия по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Гайского городского округа Оренбургской области возложены на Отдел ЖКХ И КС администрации г. Гая.

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, Отдел ЖКХ И КС администрации г. Гая своевременно не обеспечил проведение конкурса по отбору управляющей компании для управления 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.

Рынок по управлению многоквартирными домами на территории МО Гайский городской округ Оренбургской области является конкурентным. Так на территории МО Гайский городской округ Оренбургской области осуществляют деятельность следующие хозяйствующие субъекты: ООО «Домоуправление-4», ООО «Домоуправление-5», ООО «Домоуправление-6», ООО УК «ГТ», и другие.

Следовательно, Отдел ЖКХ и КС администрации г. Гая, лишил возможности участвовать в открытом конкурсе потенциальных организаций, действующих на рынке управления многоквартирными домами в пределах МО Гайский городской округ, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на данном товарном рынке.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона 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 Закона 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 Закона 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 бездействии Отдела ЖКХ и КС администрации г. Гая, выразившегося в не проведении конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Гай, ул. Декабристов, д. № 1, усмотрены признаки нарушения ч. 1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действиях Отдела ЖКХ и КС администрации г. Гая признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных ч. 1 ст.15 Закона о защите конкуренции, выразившихся в не проведении конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, ул. Декабристов, д. 1, Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области на основании [статьи 39.1](#) Закона о защите конкуренции направило предупреждение №06-19-57/2017 (исх: №14733 от 08.12.2017г.) о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушений антимонопольного законодательства, для чего в срок до 30 января 2018г. провести конкурс по

отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: Оренбургская область, г. Гай, ул. Декабристов, д. 1, в соответствии с действующим законодательством.

07.02.2018г. в адрес Оренбургского УФАС России поступило ходатайство (исх: №191/2 от 02.02.2018г.) ЖКХ и КС администрации г.Гая о продлении срока исполнения предупреждения №06-19-57/2017. Указанный срок, по ходатайству ЖКХ и КС администрации г.Гая, был продлен до 18.04.2018г.

21.05.2018г. в адрес Оренбургского УФАС России поступило ходатайство (исх: №837 от 18.05.2018г.) ЖКХ и КС администрации г.Гая о продлении срока исполнения предупреждения №06-19-57/2017. Указанный срок, по ходатайству ЖКХ и КС администрации г.Гая, продлен до 30.06.2018г.

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.

Информация о выполнении данного предупреждения в установленный срок в Оренбургское УФАС России не была представлена, сведения о проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами на сайте www.torgi.gov.ru отсутствует.

На основании п. 8 ст. 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции», п. 3.5 Приказа ФАС России от 22.01.2016 г. № 57/16 «Об утверждении Порядка выдачи предупреждения о прекращении действий (бездействии), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства» 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 Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от «05» июля 2018 г. № 92 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения отделом жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации г.Гая (462630, г.Гай, Оренбургской области, ул. Ленина, д.41) ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь ч. 13 ст. 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 06-05-07/2018, к рассмотрению на «**19» июля 2018 г. на 12 часов 10 минут** по адресу: г. Оренбург, ул. Краснознаменная, 22, корпус Е, каб. 609.

Регистрация сторон производится за 15 минут до начала рассмотрения дела.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика – отдел жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации г.Гая (462630, г.Гай, Оренбургской области, ул. Ленина, д.41);

3. Отделу жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации г.Гая (462630, г.Гай, Оренбургской области, ул. Ленина, д.41) представить в Оренбургское УФАС России в срок до «**18» июля 2018 г.** следующие документы и материалы:

- письменные пояснения по рассматриваемому делу;

- сведения о том, кто в настоящее время осуществляет управление объектом, расположенным по адресу: Оренбургская область, г.Гай, ул. Декабристов, д.1.

- иные документы, имеющие значение для рассмотрения дела по существу.

4. Явка сторон, представителей сторон с надлежащими доверенностями на участие в рассмотрении дела и **паспортом** обязательна.

Председатель Комиссии

«...»