



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Орловской области

ул. Салтыкова-Щедрина, 21, г. Орёл, 302016  
тел. (4862) 47-53-57, факс (4862) 76-44-60  
e-mail: to57@fas.gov.ru

08.08.2016 № 2799/03

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заказное с уведомлением о вручении

Администрация города Орла  
302028, г. Орёл, Пролетарская гора, 1

ООО «Уютный Дом»  
302030, г. Орёл, ул. Московская, д. 69, оф. 214

ООО «Жил - Управление»

302016, г. Орёл, ул. Латышских стрелков, д. 45, пом. 125

Общественная организация  
«Общество Защиты Прав

Потребителей в сфере ЖКХ «Мой дом»  
302028, г. Орёл, ул. Тургенева, д. 23, кв. 120

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об обстоятельствах дела №155-16/03 АЗ

08.08.2016

г. Орёл

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии: Бочкова С.А., и.о. заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,

Членов Комиссии: Погодиной Е.Ю., главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти, Гончаровой М.И., ведущего специалиста - эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти (далее - Комиссия),

рассмотрев дело №155-16/03АЗ, возбужденное по признакам нарушения Администрацией части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»),

#### УСТАНОВИЛА:

На основании приказа Управления от 28.04.2016 №60 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, в связи с не исполнением Администрацией предупреждения Управления о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (исх. №1197/03 от 01.04.2016) и имеющимися в действиях (в форме бездействия) признаками нарушения Администрацией части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), выразившегося в не проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для многоквартирного дома (далее - МКД), расположенного по адресу: г. Орёл, Родзевича-Белевича, д. 26 (1 этап строительства) (далее - Конкурс), тогда как разрешение на ввод в эксплуатацию упомянутого МКД было выдано 11.09.2015, было возбуждено дело №155-16/03 АЗ (далее так же - дело).

Рассмотрение дела откладывалось, в рассмотрении дела объявлялся перерыв.

26.07.2016 в ходе заседания Комиссии, представители ответчика по делу пояснили, что Администрацией в адрес Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой России) было направлено письмо (исх. №2/4045-и от 27.05.2016), в котором Администрация просит Минстрой России разъяснить применение ЖК РФ, в части необходимости проведения органами местного самоуправления конкурсов по выбору управляющих компаний, при поэтапном вводе вводимыми в эксплуатацию МКД. И кроме того отметили, что проведение конкурсов по выбору управляющих компаний правомерно, по их мнению, после ввода в эксплуатацию всего МКД, а не одного из этапов его строительства.

Представитель Заявителя, поддержал заявленную ранее позицию о том, что проведение Конкурса должно осуществляться после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, независимо от того, вводится ли он в эксплуатацию он целиком или поэтапно. При этом, представитель Заявителя в подтверждение своей позиции, ссылаясь на существующую судебную правоприменительную практики и разъяснения ФАС России.

В свою очередь представитель Общественной организации «Орловское Местное (Городское) Общество Защиты Прав Потребителей в сфере ЖКХ «Мой дом» представил письменные пояснения по существу рассматриваемого дела, и пояснил, что, по его мнению, в рассматриваемых действиях Администрации отсутствует нарушение антимонопольного законодательства.

27.06.2016 был объявлен перерыв в заседании Комиссии.

02.08.2016 после окончания объявленного перерыва в заседании Комиссии, представитель Заявителя сообщил, что заявляемая ООО «Уютный Дом» позиция остается неизменной, и ходатайствовал о приобщении к материалам дела дополнительной судебной практики.

Представитель Общественной организации «Орловское Местное (Городское) Общество Защиты Прав Потребителей в сфере ЖКХ «Мой дом» так же сообщил о неизменности занимаемой позиции, и после ознакомления с представленной представителем Заявителя судебной практикой сообщил, что, по его мнению, она не может быть применена к обстоятельствам, рассматриваемым в рамках настоящего дела.

Комиссия, рассмотрев документы, имеющиеся в материалах дела, заслушав пояснения лиц участвующих в деле, пришла к выводу о наличии в рассматриваемых действиях Администрации части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Частью 1 статьи 48.1 Закона «О защите конкуренции» установлено, что перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

В соответствии с частью 3 статьи 48.1 Закона «О защите конкуренции», в случае принятия заключения об обстоятельствах дела, дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит отложению.

Частью 4 статьи 48.1 Закона «О защите конкуренции» установлено, что копия заключения об обстоятельствах дела направляется лицам, участвующим в деле, в течение пяти рабочих дней со дня вынесения определения об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства

На этом основании, Комиссия приходит к выводу, что дело подлежит отложению, в целях составления и направления лицам участвующим в деле заключения об обстоятельствах дела.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами, Комиссия, заслушав пояснения представителей лиц участвующих в рассмотрении дела, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим **ВЫВОДАМ:**

1. 20.11.2015 в Управление поступило заявление ООО «Уютный Дом», в котором указывалось на наличие в действиях (бездействии) Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», выразившихся в не проведении, в нарушение части 13 статьи 161 ЖК РФ, открытого конкурса по выбору управляющей организации для МКД, расположенного по адресу: г. Орёл, ул. Родзевича-Белевича, д. 26.

26.11.2015 в целях полного и всестороннего рассмотрения заявления ООО «Уютный Дом», Орловским УФАС России на основании статей 23, 25 Закона «О защите конкуренции» от Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области (далее так же – Управление градостроительства) была запрошена (письмо исх. №4560/03 от 26.11.2015), в том числе, следующая информация: копия разрешений на ввод в эксплуатацию МКД, расположенного по адресу: г. Орёл, ул. Родзевича-Белевича, д. 26 (в случае отсутствия такого разрешения, необходимо было указать на это в сопроводительном письме); информация о дате обращения хозяйствующих субъектов в Управление градостроительства для получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, расположенного по адресу: г. Орёл, ул. Родзевича-Белевича, д. 26 (в случае не выдачи разрешения необходимо было указать причину отказа в его выдаче).

09.12.2015 в Орловское УФАС России поступило письмо Управления градостроительства (исх. №92/2251 от 07.12.2015) в котором было указано, что обращений о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, расположенного по адресу: г. Орёл, ул. Родзевича-Белевича, д. 26, в Управление градостроительства не поступало.

На основании полученной от Управления градостроительства информации Орловское УФАС России пришло к выводу, что введение в эксплуатацию МКД, расположенного по адресу: г. Орёл, ул. Родзевича-Белевича, д. 26 осуществлено не было, и следовательно, обязанности у Администрации по проведению конкурса по выбору управляющей компании для управления указанным домом, не имелось.

16.12.2015 Орловское УФАС России, в связи с указанными обстоятельствами, отказало ООО «Уютный Дом» в возбуждении дела по признакам нарушения Администрацией части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

04.02.2016 в Орловское УФАС России от Управления градостроительства поступило письмо (исх. №92/2251), с приложением копии разрешения от 11.09.2015 №57-301000-92-2015 на ввод в эксплуатацию МКД, расположенного по адресу: г. Орёл, ул. Родзевича-Белевича, д. 26 (1 этап строительства).

Таким образом, Управление градостроительства в письме (исх. №92/2251 от 07.12.2015) представило в Орловское УФАС России недостоверную информацию, в результате чего, Управлением было отказано ООО «Уютный Дом» в

возбуждении дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства, а хозяйствующий субъект лишился возможности восстановления своего нарушенного права в результате несоблюдения Администрацией антимонопольного законодательства.

17.02.2016 в Орловское УФАС России поступило письмо ООО «Уютный Дом» (вх. №870), в котором Общество так же указывало на представление Управлением градостроительства в письме (исх. №92/2251 от 07.12.2015), недостоверной информации, и просило Управление вернуться в рассмотрение вопроса о возбуждении в отношении Администрации дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства, в возбуждении которого было Управлением отказано, ввиду представления Управлением градостроительства недостоверных сведений.

В связи с указанными обстоятельствами, Управлением было возбуждено и рассмотрено дело об административном правонарушении по факту представления Управлением градостроительства в антимонопольный орган недостоверных сведений.

2. В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МКД 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 данной статьи открытый конкурс.

Согласно восьмому абзацу подпункта «а» пункта 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» определён адрес в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении открытых конкурсов по отбору юридического лица независимо от организационно-правовой формы, индивидуального предпринимателя для осуществления деятельности по управлению МКД (управляющей организации): [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Решением Орловского городского Совета народных депутатов от 30.08.2007 №21/313-ГС «Об организаторе открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД поручена Администрации.

В силу пункта 21 статьи 24 Устава города Орла Администрация осуществляет обеспечение проживающих в городе Орле и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организацию строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создает условия для жилищного строительства, осуществляет муниципальный жилищный контроль, а также иные полномочия органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

В ходе рассмотрения дела установлено, что до настоящего времени Администрацией извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, расположенным по адресу г. Орёл, ул. Родзевича-Белевича, д. 26, на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), не размещено.

ООО «Уютный Дом» является одним из участников конкурентного рынка по управлению МКД в г. Орла. Данный рынок является конкурентным, поскольку при проведении конкурсов по управлению МКД, участие в таких торгах принимает несколько хозяйствующих субъектов, что подтверждается данными официального сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Таким образом, органом местного самоуправления - Администрацией были не соблюдены требования, установленные частью 13 статьи 161 ЖК РФ.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании изложенного, в указанных действиях Администрации Управлением были усмотрены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Частью 1 статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции» установлено, что 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 органу местного самоуправления 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 (далее - предупреждение).

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции», предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции», в случае выявления признаков нарушения статьи 15 Закона «О защите конкуренции». Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении статьи 15 Закона «О защите конкуренции» без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами, Управление, рассмотрев письмо ООО «Уютный Дом» (вх. №870 от 17.02.2016), на основании статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции», и в связи с имеющимися в действиях (бездействии) Администрации признаками нарушения статьи 15 Закона «О защите конкуренции», 01.04.2016 выдало соответствующее предупреждение (исх. №1197/03 от 01.04.2016), со сроком его исполнения до 18.04.2016.

11.04.2016 Администрация в ответ на предупреждение Управления (исх. №1197/03 от 01.04.2016) сообщила (исх. №2/4712 от 11.04.2016), что в соответствии с разрешением от 11.09.2015 №57-301000-92-2015 на ввод в эксплуатацию МКД, осуществлено введение только 1 этапа строительства дома, расположенного по адресу: г. Орёл, ул. Родзевича-Белевича, д. 26.

Таким образом, Администрация посчитала, что проведение конкурса по выбору управляющей компании для управления МКД, расположенным по адресу: г. Орёл, ул. Родзевича-Белевича, д. 26, возможно только после введения в эксплуатацию полностью всего дома, а не только 1 этапа его строительства.

Таким образом, Администрация указанное предупреждение Управления не исполнила.

**3.** В соответствии с частью 8 статьи 39.1 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.

В связи с указанными обстоятельствами, на основании приказа Управления от 28.04.2016 №60 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, в связи с не исполнением Администрацией предупреждения Управления о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (исх. №1197/03 от 01.04.2016) и имеющимися в действиях (в форме бездействия) признаками нарушения Администрацией части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» и части 13 статьи 161 ЖК РФ, выразившегося в не проведении открытого Конкурса, было возбуждено дело №155-16/03 АЗ.

В ходе рассмотрения дела были установлены, в том числе, следующие обстоятельства.

**3.1.** 23.06.2016 ООО «Жил Управление» представило письменные пояснения по делу с приложением соответствующих документов.

В данных письменных пояснениях ООО «Жил Управление» указало следующее:

«11.09.2015 года ООО «ЖИЛСТРОИ-Инвест» (застройщик) получило разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и этим же числом подписало Договор управления МКД № 26 по ул. Родзевича-Белевича в городе Орле с управляющей компанией ООО «Жил-Управление».

Собственниками дома в период с 21 по 27 сентября 2015 года в заочной форме проведено общее собрание, на котором выбрана форма управления - управляющая организация и выбрана управляющая компания ООО «Жил-Управление».

28 сентября 2015 года собственники дома уведомили администрацию города Орла и Жилищную инспекцию по Орловской области о способе управления и управляющей компании ООО «Жил-Управление».

В период с 28.09.2015 по 01.10.2015 года ООО «Жил-Управление» заключило договор управления с собственниками дома на срок один год с 01.10.2015 по 30.09.2016 года».

Таким образом, ООО «Жил-Управление» сообщает, что через 10 дней (с

21.09.2016) после ввода в эксплуатацию 1 этапа строительства МКД, расположенного по адресу: г. Орёл, Родзевича-Белевича, д. 26, было осуществлено начало проведения собрания собственников жилых помещений этого дома.

Администрация в письме от 11.05.2016 №2/6546 указала, что 03.11.2015 в Администрацию поступило письмо ООО «Жил-Управление» с приложением протокола общего собрания собственников жилых помещений МКД, расположенного по адресу: г. Орёл, Родзевича-Белевича, д. 26.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что в связи с получением Администрацией указанных документов ООО «Жил-Управление», Администрация каких-либо действий не совершала, поскольку, исходя из позиции Администрации, она может принимать решение о проведении конкурса или отказе от его проведения только после ввода в эксплуатацию всего МКД, а 11.09.2015 был введен в эксплуатацию только первый этап строительства МКД, расположенного по адресу: г. Орёл, Родзевича-Белевича, д. 26.

3.1.1. В рамках настоящего дела Комиссией не исследовались обстоятельства, указанного ООО «Жил-Управление», проведения (с 21 по 27 сентября 2015) собрания собственников жилых помещений МКД, расположенного по адресу: г. Орёл, Родзевича-Белевича, д. 26, на предмет того, какие именно лица принимали участие в данном собрании.

Вместе с тем, Комиссия считает необходимым отметить, что принимать участие в общих собраниях собственников жилых помещений по выбору способа реализации управления МКД могут только собственники жилых помещений данного дома, а не иные лица, в связи со следующими обстоятельствами.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ, собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления МКД:

- непосредственное управление собственниками помещений в МКД (пункт 1 части 2 статьи 161 ЖК РФ);
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (пункт 2 части 2 статьи 161 ЖК РФ);
- управление управляющей организацией (пункт 3 части 2 статьи 161 ЖК РФ).

Частью 3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что способ управления МКД выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме (часть 1 статьи 48 ЖК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 45 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в МКД 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.

В силу части 1 статьи 162 ЖК РФ, собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора управления МКД.

Согласно статье 219 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое

недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр (пункт 2 статьи 8.1 ГК РФ).

В соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленной Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены правила Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД (далее - Правила).

В соответствии с пунктом 3 Правил конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом, в том числе в случае, если собственниками помещений в МКД общее собрание по вопросу выбора способа управления МКД не проводилось или решение о выборе способа управления МКД не было принято;

2) принятое собственниками помещений в МКД решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в МКД не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ;

- не заключены договоры управления МКД, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ;

При этом Пунктом 39 Правил установлено, что в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в МКД выбрали способ управления МКД или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Исходя из системного анализа вышеизложенных норм права следует, что выбор способа управления МКД ими реализации решения о выборе способа управления этим домом осуществляется собственниками помещений данного дома.

Аналогичная позиция об основаниях прекращения органами местного самоуправления конкурсов по выбору управляющих компаний изложена в письме ФАС России от 30.09.2014 №АИ/39755/14.

Кроме того, Комиссия отмечает, что аналогичные выводы так же содержатся в решениях и постановлениях арбитражных судов по делу №А48-3347/2015.

В ходе рассмотрения дела представитель Заявителя пояснял, что в указанном ООО «Жил-Управление» (с 21 по 27 сентября 2015) собрании собственников жилых помещений МКД, расположенного по адресу: г. Орёл, Родзевича-Белевича, д. 26, принимали участие дольщики, а не собственники жилых помещений данного дома; на момент проведения данного собрания право собственности было зарегистрировано лишь на незначительное количество жилых помещений данного дома.

Как было упомянуто ранее, начало проведения собрания собственников



жилых помещений было осуществлено через 10 дней (с 21.09.2016) после вода в эксплуатацию 1 этапа строительства этого МКД (расположенного по адресу: г. Орёл, Родзевича-Белевича, д. 26), в связи с чем Комиссия считает сомнительным, что в данном собрании приняло участие более 50% собственников жилых помещений.

**3.2.** Администрация в письме от 14.06.2016 (исх. №2/7167) сообщает, что после завершения поэтапного ввода в эксплуатацию МКД, Администрацией были объявлены открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для следующих МКД:

- Карачевский пер., д. 21 (1 этап (1 подъезд) ввода в эксплуатацию - 23.01.2013, 2 этап (2 подъезд) - 13.08.2013) конкурс объявлен 04.09.2013 извещение №040913/0130014/01;

- Бурова ул., д. 44 (1 этап (подъезд 4,5,6) - 16.12.2009, 2 этап (подъезд 1,2,3) - 02.12.2013) конкурс объявлен 24.12.2013 извещение №241213/0130014/01;

- Раздольная ул., д. 39-39а (3 этап (3 подъезда) - 10.12.2013, 4 этап – 2 подъезда - 31.03.2014) конкурс объявлен 18.04.2014 извещение №180414/0130014/02;

- Розы Люксембург ул., д.49 (1 этап (1 подъезд) - 22.04.2014, 2 этап (2 подъезд) - 30.06.2014) конкурс объявлен 21.07.2014 извещение №210714/0130014/01;

- Лескова ул., д. 3 (1 этап (1 подъезд) - 27.12.2010, 2 этап (2 подъезд) - 11.11.2011, 3 этап (3 подъезд) - 14.06.2012, 4 этап (4 подъезд) - 25.07.2014) конкурс объявлен 14.08.2014 извещения №140814/0130014/02;

- Раздольная ул., д. 396 (1 этап (3 подъезда) - 07.10.2014, 2 этап (3 подъезда) - 31.12.2014, конкурс объявлен 21.01.2015 извещения №210115/0130014/02.

Администрация полагает, что проведение указанных конкурсов подтверждает правомерность действий Администрации по их проведению после введения в эксплуатацию МКД целиком, а не ввода в эксплуатацию отдельных этапов их строительства.

В результате анализа проведения Администрацией данных конкурсов установлено, что по 4 из 6 указанных конкурсов Администрацией были приняты решения об отказах от их проведения, в связи с выбором и реализацией собственниками помещений в МКД способов управления данными домами; остальные 2 конкурса были признаны не состоявшимися.

Постановлением Администрации от 31.08.2015 №3902 «Об утверждении Положения об управлении городского хозяйства администрации города Орла» утверждено Положение об управлении городского хозяйства администрации города Орла (далее - Положение).

В соответствии с пунктом 1.1 Положения, Управление городского хозяйства администрации города Орла (далее – Управление горхозяйства) является структурным подразделением администрации города Орла.

Пунктом 1.7 Положения определено, что Управление горхозяйства организует и осуществляет деятельность непосредственно и во взаимодействии с органами государственной власти, структурными подразделениями администрации города Орла, органами местного самоуправления, учреждениями, организациями и предприятиями.

В соответствии с пунктом 3.2 Положения, Управление горхозяйства осуществляет содействие управлению МКД, в том числе организацию проведения собраний собственников помещений МКД; проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации.

Для осуществления своих функций Управление горхозяйства имеет право запрашивать и получать в установленном порядке от руководителей структурных подразделений и территориальных органов администрации города Орла, учреждений, предприятий и организаций, должностных лиц информацию, документы и материалы, необходимые для выполнения возложенных на Управление горхозяйства задач (пункт 4.1.2 Положения).

Согласно пункту 10 части 2 Порядка взаимодействия структурных подразделений администрации города Орла по вопросам проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД, собственниками помещений в которых не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления МКД не были реализованы, утвержденным постановлением администрации города Орла от 09.01.2008 № 1, Управление горхозяйства принимает решение об отказе от проведения конкурса в случае поступления в Управление горхозяйства документов, подтверждающих выбор способа управления и реализацию решения о выборе способа управления МКД собственниками помещений в МКД.

Таким образом, Администрация (Управление горхозяйства) может принять решение о не проведении Конкурса только в случае поступления в Администрацию документов, подтверждающих выбор способа управления и реализацию решения о выборе способа управления МКД собственниками помещений в МКД.

Следовательно, в случае объявления Администрацией соответствующего конкурса после ввода в эксплуатацию всего дома (а не 1 этапа его строительства), расположенного по адресу: г. Орёл, Родзевича-Белевича, д. 26, то в ходе проведения Администрацией этого конкурса было бы принято решение об отказе от его проведения, поскольку Администрация в письме от 11.05.2016 (исх. №№2/6546) указала, что 03.11.2015 в Администрацию поступило письмо ООО «Жил-Управление» с приложением протокола общего собрания собственников жилых помещений МКД, расположенного по адресу: г. Орёл, Родзевича-Белевича, д. 26.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что объявление и проведение конкурсов по выбору управляющих компаний для вновь вводимых МКД после введения в эксплуатацию всех этапов строительства не соответствует принципам развития конкуренции, что подтверждается результатами проведения Администрацией вышеуказанных конкурсов.

Напротив, проведение таких конкурсов после введения в эксплуатацию каждого из этапов строительства способствует развитию конкуренции, например конкурс: извещение №080615/2780470/01.

4. Пунктом 5 части 2 статьи 23 Закона «О защите конкуренции» определено, что федеральный антимонопольный орган дает разъяснения по вопросам применения им антимонопольного законодательства.

Письмом ФАС России от 09.10.2015 (исх. №АЦ/54994/15) «О контроле за соблюдением требований Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении органом местного самоуправления в соответствии с

частью 13 статьи 161 ЖК РФ открытых конкурсов по отбору управляющей организации в отношении отдельных блок-секций вновь введенного в эксплуатацию многоквартирного дома» определена следующая позиция ФАС России по рассматриваемому вопросу:

«В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Частью 10 статьи 55 ГрК РФ установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

В соответствии с частью 12 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

В соответствии с частью 2 статьи 48 ГрК РФ проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

При этом частью 12.1 статьи 48 ГрК РФ предусмотрено, что подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

С учетом изложенного, объект капитального строительства может быть введен в эксплуатацию в виде отдельных этапов строительства.

Согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс

проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления МКД, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Частью 13 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МКД 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 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс.

В соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления МКД между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, управление МКД осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления МКД не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

Таким образом, орган местного самоуправления в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МКД обязан провести (объявить) открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления этим МКД. Договор управления МКД между застройщиком и управляющей организацией заключается на период до определения победителя указанного конкурса.

При этом порядок действий органа местного самоуправления, связанных с проведением открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД при поэтапном вводе такого дома в эксплуатацию, законодательством Российской Федерации не определен.

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 №47 (далее - Положение), МКД признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. МКД содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

С учетом изложенного, по мнению ФАС России, в случае если введенный в эксплуатацию объект капитального строительства может быть признан МКД в соответствии с требованиями Положения, орган местного самоуправления обязан провести (объявить) открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления этим МКД в порядке, установленном ЖК РФ и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции 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.

Таким образом, по мнению ФАС России, бездействие органа местного самоуправления, в случае непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, будет содержать признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции».

5. В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

ООО «Уютный Дом» является организацией, осуществляющей на территории г. Орла предпринимательскую деятельность по управлению МКД (лицензия от 14.04.2015 № 057-000002) и имело намерение принять участие в Конкурсе, но не смогло реализовать его, ввиду неправомерных действий Администрации, выразившихся в не проведении Конкурса.

ООО «Уютный Дом» является одним из участников конкурентного рынка по управлению МКД в г. Орла. Данный рынок является конкурентным, поскольку при проведении конкурсов по управлению МКД, участие в таких торгах принимает несколько хозяйствующих субъектов, что подтверждается данными официального сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Таким образом, Комиссия считает, что рассматриваемые действия Администрации по непроведению Конкурса приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» установлено, что органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о наличии в рассматриваемых действиях (в форме бездействия) Администрации по непроведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для МКД, расположенного по адресу: г. Орёл, ул. Родзевича-Белевича, д. 26, нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Аналогичная позиция о необходимости проведения органами местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющих организаций при поэтапном введении в эксплуатацию МКД, указана в постановлениях: Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 19.04.2016 по делу №А33-8241/2016, Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2016 по делу №А12-39895/2015, Первого арбитражного апелляционного суда от 21.04.2014 по делу №А79-5630/2013, Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.09.2015 по делу №А56-6136/2015.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:



С.А. Бочков

Е.Ю. Погодина

М.И. Гончарова