

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <...>, членов Комиссии <...>

в присутствии представителя администрации м/о г. Оренбург <...>, главного специалиста отдела правовой экспертизы управления по правовым вопросам администрации г. Оренбург (доверенность № 30 от 13.01.2014г.);

в присутствии представителя УЖКХ администрации МО г. Оренбург – <...>, начальника юридического отдела УЖКХ администрации г. Оренбурга (доверенность № 1-25/11-01д от 09.01.2014г.);

в присутствии представителя Оренбургского городского <...>, главного специалиста аппарата Главы города Оренбурга и Оренбургского городского Совета (доверенность исх. № 2-1/161 от 07.04.2014г.)

рассмотрев дело № 06-05-09/2014 по признакам нарушения администрацией МО г. Оренбург ч.1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в не проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь возведенными многоквартирными домами на территории МО г. Оренбург в 2012г., руководствуясь ч. 1 ст. 41 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### УСТАНОВИЛА:

По итогам проведенной Оренбургским УФАС России внеплановой выездной проверки актов и действий администрации МО г. Оренбург на предмет соблюдения антимонопольного законодательства в соответствии с Поручением руководителя ФАС России (исх. № ИА/30892/13 от 07.08.2013г.) об усилении контроля за соблюдением антимонопольного законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а именно при организации органами власти открытых конкурсов по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами в городах с численностью населения свыше 100 000 человек, а также и иных нарушений (исполнение п.2,3 поручения Президента РФ от 31.05.2013г. № Пр-1479) установлено следующее.

16.08.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-07012 объекта капитального строительства - жилой дом по ул. Казахской.

09.10.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-08512 объекта капитального строительства жилой дом по проспекту Победы/ул. Транспортная, 17 этажный, 319 квартир, монолитный.

10.10.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выданы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-08712, №RU56301000-08812, №RU56301000-08912, №RU56301000-09012, №RU56301000-09112 объекта капитального строительства -

объектов капитального строительства – жилых домов № 17/1, № 17/2, № 17/3, № 17/4, № 17/5 – 10-17 этажные, панельные.

29.06.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выданы разрешения на ввод объектов в эксплуатацию № RU56301000-05312, №RU56301000-05412, №RU56301000-05512, №RU56301000-05612 - объектов капитального строительства – жилых домов № 14/1, № 14/2, № 14/3, № 14/4 в 20 микрорайоне СВЖР г. Оренбурга – 13-17 этажные, панельные.

31.05.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выданы разрешения на ввод объектов в эксплуатацию № RU56301000-04212, №RU56301000-04312, - объектов капитального строительства – жилых домов № 15/1, № 15/2 в 20 микрорайоне СВЖР г. Оренбурга – 17 этажные, по 67 квартир, панельные.

12.09.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-07712 объекта капитального строительства жилой дом № 12 со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже третьей очереди застройки 13-а микрорайона СЖР.

По результатам проверки установлено, что конкурсы по отбору управляющих компаний, администрацией МО г. Оренбург не проводились.

Между тем, согласно п.13.ст.161 ЖК РФ (ред. от 04.06.2011 N 123-ФЗ) в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

В соответствии с п.6 ч.2 ст. 9 Устава МО г. Оренбург к вопросам местного значения г. Оренбурга относится обеспечение проживающих в городе 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.

Согласно ст. 25 Устава МО г. Оренбурга структуру органов местного самоуправления города Оренбурга составляют Оренбургский городской Совет, Глава города Оренбурга, администрация города Оренбурга, Счетная Палата г. Оренбурга.

В соответствии с п.1 ст. 33 Устава Администрация города Оренбурга является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления муниципального образования "город Оренбург", наделенным собственными полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных федеральными законами и законами Оренбургской области.

Согласно ч.1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ « О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти

субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

С учетом изложенного, в бездействии администрации м/о г.Оренбург, выразившемся в не проведении конкурса по отбору управляющих компаний для управления вновь возведенными многоквартирными домами усматриваются признаки нарушения ч. 1 ст.15 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции».

Приказом Оренбургского УФАС России от 15.05.2014г. № 104 в отношении Администрации м/о г. Оренбург возбуждено дело № 06-05-09/2014. Определением от 15.05.2014г. (исх. № 5845) дело № 06-05-09/2014 назначено к рассмотрению на 28 мая 2014г. на 15ч. 00 мин. Определением (исх. № 6800 от 30.05.2014г.) рассмотрение дела отложено, назначено на 27 июня на 15ч.00мин. 27 июня 2014г. в заседании Комиссии объявлен перерыв до 03.06.2014г. до 15ч.00мин.

В ходе рассмотрения дела представитель администрации м/о г. Оренбург нарушение не признала, пояснила следующее.

*Администрация г. Оренбурга осуществляет исполнительно-распорядительные полномочия по вопросам местного значения муниципального образования в соответствии с федеральным и областным законодательством, правовыми актами городского Совета, администрации города Оренбурга.*

*Администрация города Оренбурга состоит из отраслевых (функциональных) и территориальных органов. Полномочия (функции) указанных органов закрепляются в Положениях об этих органах и утверждаются решениями Оренбургского городского Совета.*

*В соответствии с п.2.17 Положения об Управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга (утв. Решением Оренбургского городского Совета № 187 от 28 июня 2011г.) к полномочиям управления относится организация проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в жилых домах, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности, а также, если в многоквартирном доме собственниками жилых помещений не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.*

*Кроме того, к функциям управления относится обеспечение формирования и реализации единой политики города в области развития жилищно-коммунального хозяйства, а также исполнение иных полномочий (функций), установленных действующим законодательством и муниципальными правовыми актами города Оренбурга.*

*Учитывая, что вопросы по отбору управляющих компаний по основаниям, предусмотренным действующим законодательством относятся к сфере жилищно-коммунального хозяйства, полномочия на проведение конкурса по отбору управляющих компаний для управления вновь возведенными многоквартирными домами возложены на управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга.*

В ходе рассмотрения дела представитель УЖКХ администрации МО г. Оренбург пояснила следующее.

*В 2012г. Управление не обладало полномочиями на проведение конкурсов по отбору управляющих компаний для управления вновь возведенными многоквартирными домами. Однако представители высказали мнение о том, что управление могло проводить подобные конкурсы.*

Представитель Оренбургского городского Совета пояснил следующее.

*Структуру органов местного самоуправления г. Оренбурга составляют: Оренбургский городской Совет, администрация г. Оренбурга, Счетная палата г. Оренбурга, Глава г. Оренбурга.*

*Администрация г. Оренбурга осуществляет исполнительно-распорядительные полномочия по вопросам местного значения г. Оренбурга и включает в себя отраслевые (функциональные) и территориальные органы.*

*Управление жилищно-коммунального хозяйства является отраслевым органом администрации МО г. Оренбург.*

*Согласно п.2.31 Положения «Об Управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга» управление организует проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в соответствии с действующим законодательством.*

*Учитывая вышеизложенное, Управление является уполномоченным органом на проведение конкурсов по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами.*

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителей сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства пришла к следующему.

1. 16.08.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-07012 объекта капитального строительства - жилой дом по ул. Казахской, 19 этажный, 31 квартира.

Согласно распоряжению департамента градостроительства и земельных отношений администрации МО г. Оренбург № 4260-р от 29.08.2012г. объекту недвижимости – 31 квартирному жилому дому литер А, расположенному на территории Ленинского района, местоположение: Оренбургская область, город Оренбург, ул. Казахская, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:44:0258008 установить адрес: город Оренбург, ул. Казахская, 19.

29.11.2012г., согласно протокола, проведено внеочередное общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома по ул. Казахская, 19

В соответствии с абз. 3 протокола в собрании приняло участие 28 собственников, обладающих 1802,9 голосов, что составляет 90,36%.

В соответствии с повесткой дня на общем собрании рассматривались вопросы об избрании председателя и секретаря общего собрания, и о заключении договора управления многоквартирным домом с ООО «УК «Звездный».

По второму вопросу повестки дня общее собрание собственников постановило заключить договор управления многоквартирным домом № 19 по ул. Казахская с ООО «УК «Звездная» с 01.12.2012г.

В октябре 2012г. ООО «УК «Звездный» и собственник жилого помещения <...> заключили договор № 31 сроком на 3 месяца с 01.10.2012г. по 31.12.2012г.

Согласно п.1.1. договора собственник жилого помещения, расположенного в жилом доме по адресу: г. Оренбург, ул. Казахская, д. 19 квартира № 31, состоящей из одной комнаты, общей площадью 34,3 кв.м. поручает, а Управляющая организация обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2. 09.10.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-08512 объекта капитального строительства жилой дом по проспекту Победы/ул. Транспортная, 17 этажный, 319 квартир, монолитный.

15.10.2012г. между ООО «Строительная компания «Ликос» и ООО «Управляющая компания «Северо-Восточная» заключен договор управления многоквартирным домом на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-08512 от 09.10.2012г. в соответствии с п. 14 ст. 161 ЖК РФ.

В соответствии с п. 2.1 договора Застройщик передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению многоквартирным домом.

Согласно п.6.1. договора договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение лет.

Согласно распоряжению департамента градостроительства и земельных отношений администрации МО г. Оренбург № 4963-р от 23.10.2012г. объекту недвижимости – 17-ти этажному жилому дому со встроенными помещениями административного назначения и подземной автостоянкой, литер А2, расположенному на территории Дзержинского района, по адресу: участок находится примерно в 60 м по направлению на запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Оренбургская область, город Оренбург, проспект Победы. 180 установлен адрес: город Оренбург, проспект Победы 178/1, строение 1.

31.10.2013г., согласно протокола, проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.

Оренбург, пр. Победы, 178/1, в форме заочного голосования.

Внеочередное собрание собственников проведено по инициативе <...> (собственник квартиры № 221). Согласно повестке дня на собрании рассматривались вопросы о выборе способа управления многоквартирным домом, выборе управляющей организации и др.

Согласно решению по второму вопросу повестки дня большинством голосов общего собрания собственников решено выбрать в качестве управляющей компании – ООО «Управляющая компания «Северо-Восточная».

3. 10.10.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выданы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-08712, №RU56301000-08812, №RU56301000-08912, №RU56301000-09012, №RU56301000-09112 объекта капитального строительства - объектов капитального строительства – жилых домов № 17/1, № 17/2, № 17/3, № 17/4, № 17/5 – 10-17 этажные, панельные.

Согласно распоряжению департамента градостроительства и земельных отношений администрации МО г. Оренбург № 4823-р от 12.10.2012г. объекту недвижимости – жилому дому № 17/1, № 17/2, № 17/3, № 17/4, № 17/5 (по генплану) застройки 20 микрорайона СВЖР г. Оренбурга (третья очередь застройки), литер АА1А2А3А4, расположенному на территории Ленинского района, по адресу: участок находится примерно в 540 м по направлению на юго-восток от ориентира 9-ти этажный жилой дом, расположенного за пределами участка адрес ориентира: Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская 52 установлен адрес: город Оренбург, улица Гаранькина, 21/1.

15.10.2012г. между ООО «УПСК» и ООО «УК «Новый город» заключен договор № 27/2012 управления многоквартирным домом.

В соответствии с п.1.2 договора управляющая организация по заданию заказчика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества во вновь возведенных многоквартирных домах по адресу: многоквартирные дома № 17/1-17/5 (строительные номера) в 20 микрорайоне СВЖР г. Оренбурга предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

10.12.2012г., согласно протоколу №1, проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома по ул. Гаранькина, 21/1. Инициатором собрания выступил собственник помещений ООО «УПСК». Согласно протоколу по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом управляющей организацией выбрана ООО «Управляющая компания Новый город».

13.11.2013г. между ООО «УК «Новый город» и <...> (собственник) заключен договор № 07 на управление и техническое обслуживание.

4. 29.06.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выданы разрешения на ввод объектов в эксплуатацию № RU56301000-05312, №RU56301000-05412, №RU56301000-05512, №RU56301000-05612 - объектов капитального строительства – жилых домов № 14/1, № 14/2, № 14/3, № 14/4 в 20 микрорайоне СВЖР г. Оренбурга – 13-17 этажные, панельные.

Согласно распоряжению департамента градостроительства и земельных отношений администрации МО г. Оренбург № 3514-р от 23.07.2012г. объекту недвижимости – жилому дому № 14/1, № 14/2, № 14/3, № 14/4 (по генплану) с крышной котельной застройки 20 микрорайона СВЖР г. Оренбурга (третья очередь застройки), литер АА1А2А3, расположенному на территории Ленинского района, с местоположением: участок находится примерно в 540 м по направлению на юго-восток от ориентира 9-ти этажный жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, 52 установлен адрес: город Оренбург, улица Транспортная, 18/4.

24.07.2014г. между ООО «УПСК» (Застройщик) и ООО «УК «Новый город» заключен договор № 24/2012 управления многоквартирным домом.

В соответствии с п.1.2 договора управляющая организация по заданию заказчика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества во вновь возведенных многоквартирных домах по адресу: многоквартирные дома № 14/1-14/4 (строительные номера) в 20 микрорайоне СВЖР г. Оренбурга, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

05.11.2012г., согласно протокола №1, проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома по ул. Транспортная, 18/4. Инициатором собрания выступил собственник помещений ООО «УПСК». Согласно протоколу по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом управляющей организацией выбрана ООО «Управляющая компания «Новый город».

19.04.2013г. между ООО «УК «Новый город» и <...> (собственник) заключен договор № 13 на управление и техническое обслуживание.

5. 31.05.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выданы разрешения на ввод объектов в эксплуатацию № RU56301000-04212, №RU56301000-04312, - объектов капитального строительства – жилых домов № 15/1, № 15/2 в 20 микрорайоне СВЖР г. Оренбурга – 17 этажные, по 67 квартир, панельные.

Согласно распоряжению департамента градостроительства и земельных отношений администрации МО г. Оренбург № 2870-р от 18.06.2012г. объекту недвижимости – жилому дому № 15/1, № 15/2 (по генплану) с крышной котельной застройки 20 микрорайона СВЖР г. Оренбурга (третья очередь застройки), литер АА1, расположенному на территории Ленинского района, с местоположением: участок находится примерно в 540 м по направлению на юго-восток от ориентира 9-ти этажный жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, 52 установлен адрес: город Оренбург, улица Транспортная, 18/5.

15.06.2014г. между ООО «УПСК» и ООО «УК «Новый город» заключен договор № 20/2012 управления многоквартирным домом.

В соответствии с п.1.2 договора управляющая организация по заданию заказчика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и

ремонту общего имущества во вновь возведенных многоквартирных домах по адресу: многоквартирные дома № 15/1-15/2 (строительные номера) в 20 микрорайоне СВЖР г. Оренбурга, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

24.09.2012г., согласно протоколу №1, проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома по ул. Транспортная, 18/5. Инициатором собрания выступил собственник помещений ООО «УПСК». Согласно протоколу по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом выбрана ООО «Управляющая компания Новый город».

20.02.2013г. между ООО «УК «Новый город» и <...> (собственник) заключен договор № 01 на управление и техническое обслуживание.

5. 12.09.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-07712 объекта капитального строительства жилой дом № 12 со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже третьей очереди застройки 13-а микрорайона СЖР.

В октябре 2012г. между ООО «Управляющая компания «Лист» и «Финансово-строительный концерн» (ОАО» ФСК») (застройщик) заключено дополнительное соглашение к договору управления многоквартирным домом от 03.11.2011г.

Согласно п.1 дополнительного соглашения в связи с вводом в эксплуатацию третьей очереди строительства внести дополнения. Договор управления многоквартирным домом от 03.11.2011г. дополнить п.2.2.1 следующего содержания:

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора (п.2.2):  
тип постройки:

объект капитального строительства жилой дом № 12 литер А третьей очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга,

адрес: участок находится примерно в 70 м. по направлению на северо-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Оренбургская область. г. Оренбург, ул. Просторная, № 12; количество подъездов – 2, количество квартир - 110, общая площадь жилых помещений 7221,1 кв.м.

Согласно п. 2 дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания.

По результатам проверки установлено, что конкурсы по отбору управляющих компаний администрацией МО г. Оренбург не проводились.

Между тем, согласно п.13.ст.161 ЖК РФ (ред. от 04.06.2011 N 123-ФЗ) в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.



Вышеуказанная норма введена Федеральным законом от 04.06.2011 №123-ФЗ и с учетом положений статьи 9 данного федерального закона вступила в действие с 17.06.2011 (опубликован в «Собрании законодательства РФ», 06.06.2011, №23, ст.3263, в «Российской газете», №121, 07.06.2011).

Частью 4 ст.161 ЖК РФ установлено, что 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 многоквартирном доме 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 многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - «Правила проведения конкурса»).

Согласно п.2 «Правила проведения конкурса» под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Таким образом, из положений ч.4 и ч.13 ст.161 ЖК РФ, п.2 «Правил проведения конкурса» следует, что обязанность проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом законодателем возложена только на двух субъектов: 1) орган местного самоуправления; 2) органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

До заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком 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, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (п.14 ст. 161 ЖК РФ в ред. от 04.06.2011 N 123-ФЗ).

В соответствии со ст. 39 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) 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 г. Оренбург совершенно не было.

В соответствии со ст. 16 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.

В соответствии с п.6 ч.2 ст. 9 Устава МО г. Оренбург к вопросам местного значения г. Оренбурга относится обеспечение проживающих в городе 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.

Согласно ст. 25 Устава МО г. Оренбурга структуру органов местного самоуправления города Оренбурга составляют Оренбургский городской Совет, Глава города Оренбурга, администрация города Оренбурга, Счетная Палата г. Оренбурга.

Согласно п.1 ст. 33 Устава Администрация города Оренбурга является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления муниципального образования "город Оренбург", наделенным собственными полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных федеральными законами и законами Оренбургской области.

Следовательно, именно администрация несет ответственность за реализацию полномочий в сфере жилищных отношений, в т.ч. за проведение конкурсов по

отбору управляющих компаний для управления вновь возведенными многоквартирными домами.

Согласно ч.1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ « О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Рынок по управлению многоквартирными домами (ОКВЭД 70.32.1) на территории МО г. Оренбург является конкурентным. Так на территории МО г. Оренбург осуществляют деятельность следующие хозяйствующие субъекты: ТСЖ «Газовик», ООО «ЛК Скандориум», ООО УК «Служба заказчика», ТСЖ «Веста», ТСЖ «Дельта», ТСЖ «Гарант», ООО «УК ЖФ Северная», ТСЖ ООО «Степное», ТСЖ «Контакт», ООО «УК Западная-1», ООО «УК ЖФ Центральная», ООО «УК Западная-1», ООО «Октябрьский Жилкомсервис № 6», ООО «Октябрьский Жилкомсервис № 5», ТСЖ «Гарант», ООО «УК Западная-1», ООО «УК «Южная», ООО «Оренбургская областная компания» и др.

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.

В ходе анализа установлено, что администрация своевременно не обеспечила проведение конкурса по отбору управляющих компаний для управления вновь возведенными и сданными в эксплуатацию в 2012г. многоквартирными домами, расположенными на территории МО г. Оренбург.

Следовательно, администрация г. Оренбурга создала преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельным хозяйствующим субъектам, лишила возможности участвовать в открытом конкурсе потенциальных организаций, действующих на рынке управления многоквартирными домами в пределах м/о г.Оренбурга, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на данном товарном рынке.

Учитывая вышеизложенное, Комиссией Оренбургского УФАС признан доказанным факт нарушения администрацией МО г. Оренбург ч.1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции».

Между тем, в материалах дела имеются документы, свидетельствующие о том, что в многоквартирных домах, расположенных по адресам: ул. Гаранькина, 21/1, ул. Транспортная 18/4, ул. Транспортная 18/5, ул. Казахская, 19, пр. Победы 178/1

собственники помещений выбрали управляющие компании самостоятельно.

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 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 нарушившей ч.1 ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции».
2. Выдать предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего: принять меры к организации и проведению конкурсов по отбору управляющих компаний для управления многоквартирным домом: разрешение на ввод в эксплуатацию № RU56301000-07712 объекта капитального строительства - жилой дом № 12 со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже третьей очереди застройки 13-а микрорайона СЖР; адрес: участок находится примерно в 70 м. по направлению на северо-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Оренбургская область. г. Оренбург, ул. Просторная, № 12.
3. Передать материалы дела № 06-05-09/2014 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.

### **Предписание по делу № 06-05-09/2014**

#### **О прекращении нарушения, совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Председателя Комиссии – <...>, членов Комиссии: <...>

руководствуясь ст. 23, частью 1 ст. 39, частью 4 ст. 41, статьей 50 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», на основании своего решения по делу № 06-05-09/2014 о нарушении администрацией МО г. Оренбург ч.1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»,

#### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Администрации МО г. Оренбург ПРЕКРАТИТЬ нарушение ч.1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», выразившееся в не проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь возведенными многоквартирными домами на территории МО г. Оренбург в 2012г., для чего:

1.1. в срок до 08 августа 2014г. принять меры к организации и проведению конкурсов по отбору управляющих компаний для управления многоквартирным домом: разрешение на ввод в эксплуатацию № RU56301000-07712 объекта капитального строительства - жилой дом № 12 со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже третьей очереди застройки 13-а микрорайона СЖР; адрес: участок находится примерно в 70 м. по направлению на северо-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Оренбургская область. г. Оренбург, ул. Просторная, № 12.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России в срок **до 13 августа 2014г.** представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его вынесения.

Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.