В Оренбургское УФАС России поступило обращение Государственной жилищной инспекции по Оренбургской области с указанием на действия органов местного самоуправления - УЖКХ администрации города Оренбурга (далее – Управление), по вопросу непроведения конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (далее – МКД) по адресам: Оренбургская обл., г.Оренбург, ул. Мирнинская, д.32/1,34/1,34/2,38/1,38/2,40/1.

Собственником жилых помещений в вышеуказанных МКД является публично-правовое образование (далее – публичное образование) муниципальное образование «город Оренбург» (далее - МО «город Оренбург»).

Согласно списку собственников помещений (приложение №1 к протоколам собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 12.03.2018), принявших участие в общих собраниях собственников помещений по адресам: Оренбургская обл., г.Оренбург, ул. Мирнинская, д.32/1,34/1,34/2,38/1,38/2,40/1, а также согласно списку помещений (приложение №4 к договорам управления МКД от 12.03.2018, заключенным собственником МО «город Оренбург» и ООО «УО ЖФ «Звездный городок»), доля публичного образования МО «город Оренбург» составляет более 50% в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Управление, согласно п. 1.1 Положения об Управлении, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 28.06.2011 № 187 (далее - Положение), является отраслевым (функциональным) органом администрации города Оренбурга, обладает правами юридического лица и находится в непосредственном подчинении первого заместителя Главы города Оренбурга.

Управление в соответствии с Положением:

- обеспечивает равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм (п. 2.27 Положения);

- представляет интересы собственника жилых помещений муниципального образования «город Оренбург» на общих собраниях собственников помещений в МКД (п. 2.28 Положения);

- организует проведение внеплановой проверки деятельности

управляющей организации (п. 2.30 Положения);

- организует проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД в соответствии с действующим законодательством (п.2.31 Положения).

- осуществляет мониторинг деятельности управляющих компаний (п. 2.34 Положения) и др.

В данном случае, физические лица были лишены возможности принять решение о выборе управляющей компании самостоятельно, без участия публичного образования – МО «город Оренбург».

Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) для таких случаев, в которых собственники помещений в МКД не могут самостоятельно выбрать способ управления МКД, с целью соблюдения прав собственников установлен особый порядок выбора управляющей организации. Порядок участия публичных образований в правоотношениях, связанных с порядком выбора организации по управлению МКД, определен статьями 161 - 162 ЖК РФ, Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и заключается в осуществлении и использовании публичных процедур, обеспечивающих равный доступ на рынок управления МКД всех заинтересованных хозяйствующих субъектов с соблюдением принципов состязательности и публичности: путем проведения конкурса.

Применительно действующего законодательства в соответствии с ч. 2 ст. 163 ЖК РФ управление МКД, в котором доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в МКД составляет более чем 50%, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством РФ в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

Согласно положениям ч. 4 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Несоблюдение органом местного самоуправления порядка,

предусмотренного ЖК РФ (не проведение конкурса), не может являться основанием для назначения управляющей организации без проведения конкурса.

Анализ вышеуказанных норм жилищного законодательства свидетельствует о том, что в случае, когда жильцы дома, собственники квартир не обладают квалифицирующим большинством голосов, выбор способа управления МКД производящийся с участием публичного собственника осуществляется на основании договора управления данным домом заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса. Любое иное участие публичного образования в управлении МКД, в т.ч. участие в общем собрании собственников, тождественно самостоятельному принятию решения. При этом публичное образование фактически реализует принадлежащие ему права в целях поддержки конкретного хозяйствующего субъекта (предоставления преимущества). Действия МО «город Оренбург», как публичного собственника, привели к предоставлению ООО «УО ЖФ «Звездный городок» преимущества осуществления предпринимательской деятельности, обеспечивающее более выгодные условия деятельности на рынке по управлению многоквартирными домами в пределах МО г. Оренбург, путем заключения договора управления МКД по адресам: г.Оренбург, ул. Мирнинская, д.32/1,34/1,34/2,38/1,38/2,40/1 без проведения конкурсных процедур, продления срока действия вновь заключенных договоров (5 лет вместо 3 лет по итогам проведенных конкурсов), изменения условий предоставления услуг по адресу ул. Мирнинская, д. 38/1 (плата за услуги и работы по управлению МКД за 1 кв. м. общей площади жилых помещений по протоколу собрания от 12.03.2018 - 17,00 руб., по конкурсу 011216/3324284/01 - 11,50 руб.).

В связи с наличием в действиях Управления признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в создании преимущества ООО «УО ЖФ «Звездный городок» при осуществления коммерческой деятельности, обеспечивающее более выгодные условия деятельности на рынке по управлению многоквартирными домами путем предоставления полномочия по управлению МКД с нарушением процедуры проведения открытого конкурса по отбору управляющих компаний в М К Д по адресам: г.Оренбург, ул. Мирнинская, д.32/1,34/1,34/2,38/1,38/2,40/1, Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области на основании

статьи 39.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения указанных действий и принятии мер по устранению последствий такого нарушения, для чего **в срок до 3 сентября 2018 необходимо** провести конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по адресам: Оренбургская обл., г.Оренбург, ул. Мирнинская, д.32/1,34/1,34/2,38/1,38/2,40/1.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

О выполнении предупреждения сообщить в Оренбургское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Руководитель Управления «...»

«...»