

# РЕШЕНИЕ

по делу № 479-15к

г. Воронеж

Резолютивная часть решения оглашена 26.11.2014

Решение в полном объеме изготовлено 10.12.2014

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению дела № 479-15к о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> – председатель Комиссии; <...> – члены Комиссии, в присутствии: представителя ответчика — администрации городского округа город Воронеж — <...>, представителя заинтересованного лица ООО УК «Родник» — <...>, заявителей <...>, <...>, <...>, <...>, рассмотрев дело № 479-15к, возбужденное 14.10.2014 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции») в отношении администрации городского округа город Воронеж,

## **установила:**

21.08.2014 в Воронежское УФАС России поступило коллективное заявление <...>, <...>, <...> (далее — Заявители), на бездействие органа местного самоуправления — администрации городского округа город Воронеж, в части непроведения конкурса по выбору управляющей компании для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: ул. Минская, №№ 63, 69б, 71а, г. Воронеж. В ходе рассмотрения дела к участию в деле в качестве заявителя была дополнительно привлечена <...>, с аналогичными требованиями к администрации городского округа город Воронеж относительно многоквартирного дома расположенного по адресу: ул. Минская, № 67в, г. Воронеж. Заявители полагают, что такое бездействие администрации городского округа город Воронеж приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Воронежским УФАС России 14.10.2014 было возбуждено дело в отношении администрации городского округа город Воронеж (далее — Администрация) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Изучив предоставленные материалы и пояснения Заявителей, пояснения Администрации, материалы предоставленные заинтересованным лицом ООО УК «Родник» и другие материалы дела, Комиссией установлено следующее.

В городском округе город Воронеж возведены и введены в эксплуатацию многоквартирные дома, расположенные по адресам: ул. Минская, №№ 63, 67в, 69б, 71а, г. Воронеж. Дом по адресу ул. Минская, № 63 введен в эксплуатацию 31.08.2006, дом по адресу ул. Минская, № 67в — 02.08.2010, дом по адресу ул. Минская, № 69б — 24.12.2009, дом по адресу ул. Минская, № 71а — 17.03.2008.

ООО УК «Родник» получено право управления этими многоквартирными домами на основании и в порядке части 7 статьи 46 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ) — в многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично. Договоры на управление многоквартирными домами были заключены между застройщиком и ООО УК «Родник».

Нормы Жилищного кодекса — часть 4 статьи 161, закрепляют за Администрацией как органом местного самоуправления, обязанность провести в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данными домами. Такой конкурс Администрация обязана провести, если в течение года до дня проведения такого 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. Такая обязанность Администрации предусмотрена всеми редакциями части 4 статьи 161 — в редакции Федеральных законов от 29.12.2006 № 251-ФЗ, от 23.07.2008 № 160-ФЗ, от 27.07.2010 № 237-ФЗ.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее — Порядок).

Согласно пункту 3 Порядка конкурс проводится, если:

1. Собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления не было принято.

2. Принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано.

Согласно части 2 статьи 161 собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления домом: непосредственное управление домом, управление товариществом собственников жилья, управление управляющей организацией.

Таким образом, орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, после его ввода в эксплуатацию или если собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось.

Как следует из пояснений лиц, участвующих в деле, собраний собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: ул. Минская №№ 63, 67в, 69б, 71а, г. Воронеж, по вопросу выбора способа управления этими домами, проведено не было.

Части 4.1, 5 статьи 161 ЖК РФ устанавливают следующее. Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, а также публикуется в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования информации о размещении заказов для муниципальных нужд. Информация о проведении указанного конкурса должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 данной статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом.

Действующая редакция части 13 статьи 161 Жилищного кодекса обязывает орган местного самоуправления разместить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения обязанность по проведению в соответствии с частью 4 данной статьи открытого конкурса. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного

дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с Уставом городского округа город Воронеж, утвержденного постановлением Воронежской городской Думы № 150-1 от 27.10.2004, администрация городского округа является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления.

Оказание услуг по управлению многоквартирными домами — это самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от выполнения работ или оказания услуг, т. е. предпринимательская деятельность.

Географические границы рынка по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами определены границами городского округа город Воронеж.

Товарные границы рынка определяются в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности, продукции и услуг (ОКВЭД), которым введен такой вид деятельности — Управление недвижимым имуществом (ОКВЭД — 70.32). Эта группировка включает в себя деятельность по обслуживанию зданий и сооружений (включая предоставление услуг и организацию процесса обслуживания), относящуюся к: эксплуатации оборудования, очистке, содержанию и уходу за помещениями внутри зданий, проверке и регулированию тепловых, вентиляционных систем и систем кондиционирования воздуха, проведению мелких ремонтных работ, а также деятельность по надзору за состоянием и эксплуатацией жилого и нежилого фонда.

На территории г. Воронежа предпринимательскую деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами осуществляет множество хозяйствующих субъектов, такие как ОАО «УК Левобережного района», ОАО «УК Железнодорожного района», ОАО «УК Коминтерновского района», ОАО «УК Центрального района», в том числе ООО УК «Родник».

Статья 4 Закона «О защите конкуренции» определяет конкуренцию как соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Часть 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» устанавливает запрет на бездействие органов местного самоуправления, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Обязанность администрации городского округа город Воронеж проведения торгов в форме конкурса на право оказания услуг по управлению многоквартирными домами, определена статьей 161 ЖК РФ, так как собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: ул. Минская, №№ 63, 67в, 69б, 71а, г. Воронеж, не выбран способ управления этими домами, собственниками помещений в общие собрания по вопросу выбора способа управления домами не проводилось. Общие условия порядка организации и проведения такого конкурса, также определены статьей 161 ЖК РФ.

Принимая во внимание изложенное, Комиссией установлен факт о наличии в

бездействию администрации городского округа город Воронеж по проведению конкурса на право управления многоквартирными домами, расположенных по адресам: ул. Минская, №№ 63, 67в, 69б, 71а, г. Воронеж, нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», что приводит к ограничению конкуренции на рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами.

На основании изложенного, Комиссия Воронежского УФАС России, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частями 1, 2 статьи 49 Закона «О защите конкуренции», Комиссия **решила:**

**1.** Признать администрацию городского округа город Воронеж нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части непроведения конкурса на выбор управляющей компании для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: ул. Минская, №№ 63, 67в, 69б, 71а, г. Воронеж.

**2.** Выдать администрации городского округа город Воронеж предписание об устранении выявленных нарушений антимонопольного законодательства путем проведения конкурса по отбору управляющей компании для многоквартирных домов, расположенных по адресам: ул. Минская, №№ 63, 67в, 69б, 71а, г. Воронеж.

В соответствии со ст.52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии