

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

**19 ноября 2009 года**

**№ АМЗ-104/2009**

**г. Калининград**

Решение изготовлено в полном объеме 19 ноября 2009 года.

Резолютивная часть решения оглашена на заседании комиссии 05 ноября 2009 года.

Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:	Бобровой О.А.	ИО руководителя Калининградского УФАС России,
членов Комиссии:	Кучушева К.А.	заместителя начальника отдела контроля органов власти, размещения заказов и рекламы Калининградского УФАС России,
	Черных Т.В.	главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России,
в присутствии представителей: администрации МО «Неманский муниципальный район» заявителя:	Макар Ю.С.	по доверенности № 5913 от 05.08.2009 г.
Правительства Калининградской области	Борисова Н.А	по доверенности № 104-Д от 14.10.2009 г.
министерства ЖКХ и строительства Калининградской области	Медведевой Ю.С.	по доверенности № 3303-7/7 от 28.10.2009 г.

рассмотрев дело № АМЗ-104/2009, возбужденное по признакам нарушения администрацией муниципального образования «Неманский муниципальный район» (238710, Калининградская область, г. Неман, ул. Победы, 32) (далее - Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

1. 08 июля 2009 года в Калининградское УФАС России поступило обращение Правительства Калининградской области (вход. № 3730), содержащее информацию о не завершении Неманским муниципальным районом в срок до 01 мая 2008 года процедуры по выбору способа управления жилищным фондом, проведение которых, органам местного самоуправления, предписано положениями Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации». В Неманском муниципальном районе из 850 многоквартирных домов способ управления определен в 454 многоквартирных домах, в том числе по результатам муниципального конкурса — 408.

Приказом Калининградского УФАС России № 328 от 08 сентября 2009 года по данному факту возбуждено дело № АМЗ-104/2009 по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции. Определением от 22.09.2009 г. рассмотрение дела было назначено на 14 октября 2009 года. Определением от 14 октября 2009 года, в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, рассмотрение дела отложено на 05 ноября 2009 года.

**2. Правительством Калининградской области и министерством жилищно-коммунального хозяйства и строительства Калининградской области при рассмотрении дела даны следующие пояснения:**

Во исполнение положений ЖК РФ и Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации» органы местного самоуправления в срок до 1 мая 2008 года должны были провести открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы. Ежемесячный мониторинг исполнения жилищного законодательства в части завершения процедур по выбору способа управления жилищным фондом показывает, что требования закона Администрацией в полном объеме не выполнены. По состоянию на 15 июля 2009 года в Неманском муниципальном районе из 850 многоквартирных

домов способ управления, в том числе и путем проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, определен в 454 многоквартирных домах, что составляет 53,4 %. Границы муниципальных образований на территории Неманского муниципального района в соответствии с пунктом 3 статьи 10 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» установлены Законом Калининградской области от 30 июня 2008 года № 257 «Об организации местного самоуправления на территории муниципального образования «Неманский городской округ». Пунктом 1 статьи 5 данного закона определена дата проведения выборов в представительные органы вновь созданных муниципальных образований - 12 октября 2008 года.

Администрация муниципального образования «Неманский муниципальный район» была должным образом уполномочена и в соответствии с действующим законодательством обязана провести вышеуказанный конкурс, как минимум - до 12 октября 2008 года, до момента разграничения полномочий (определения границ) между муниципальными образованиями, созданными на территории данного района.

Вместе с тем, муниципальным образованием «Неманский муниципальный район» требования жилищного законодательства в полном объеме исполнены не были.

### **3. Администрацией представлены следующие пояснения и информация по существу дела.**

По состоянию на 2 июля 2009 года на территории муниципального образования имеется 850 многоквартирных домов.

В июне 2008 года администрацией Неманского городского округа был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами. По результатам конкурса выбран способ управления в 408 многоквартирных домах. Всего способ управления (в том числе и по результатам конкурса) определен в 454 многоквартирных домах. Способ управления не определен в 396 многоквартирных домах.

Основными причинами неисполнения в полном объеме положений ЖК РФ и Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации», в части требований проведения органами местного самоуправления в срок до 1 мая 2008 года открытых конкурсов по отбору управляющих организаций, являются систематические кадровые изменения специалистов по реформированию ЖКХ в администрации Неманского муниципального района.

В соответствии с Законом Калининградской области от 30 июня 2008 года № 257 «Об организации местного самоуправления на территории муниципального образования «Неманский городской округ» муниципальное образование «Неманский городской округ» наделено статусом муниципального района. На территории Неманского муниципального района образованы муниципальные образования: «Неманское городское поселение», «Жилинское сельское поселение», «Лунино сельское поселение».

Решениями районного Совета депутатов Неманского муниципального района от 04 мая 2009 года №№ 508, 509, 512 были согласованы Перечни имущества (жилого фонда), предлагаемого к передаче из муниципальной собственности муниципального образования «Неманский муниципальный район» в муниципальную собственность муниципальных образований «Лунино сельское поселение», «Неманское городское поселение», «Жилинское сельское поселение».

До настоящего времени предлагаемый к передаче жилой фонд из муниципальной собственности муниципального образования «Неманский муниципальный район» в муниципальную собственность других муниципальных образований не передан. Конкретный срок такой передачи не установлен. Постановлением Правительства Калининградской области от 11 сентября 2009 года № 558 был утвержден перечень муниципального имущества, передаваемого Неманскому городскому поселению.

### **4. Обстоятельства, установленные антимонопольным органом.**

На основании ст. 38 Устава муниципального образования «Неманский муниципальный район», утвержденного Решением окружного Совета депутатов Неманского городского округа от 17.07.2008 № 367 «О принятии Устава муниципального образования «Неманский муниципальный район», Администрация Неманского муниципального района - орган местного самоуправления, осуществляющий исполнительно-распорядительные функции.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, 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.

Согласно ч. 2 ст. 163 ЖК РФ управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется путем заключения договора на его управление с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

На основании статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Вводный закон) орган местного самоуправления в соответствии с положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации проводит до 1 мая 2008 года открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 1 января 2007 года не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано.

В соответствии с п. 4 Письма Минрегиона РФ от 26.03.2007 № 5280-СК/07 "Об изменении жилищного законодательства Российской Федерации", если субъект РФ не принял нормативный правовой акт об уточнении периода проведения конкурсов, то, в соответствии с ч. 1 ст. 18 Вводного закона, органы местного самоуправления обязаны в срок с 1 января 2007 года по 1 мая 2008 года провести открытые конкурсы по выбору управляющих организаций в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

На территории Калининградской области нормативный правовой акт об уточнении периода проведения конкурсов не принимался.

Таким образом, оценивая в совокупности вышеуказанные правовые акты, Комиссия приходит к выводу о том, что Администрация была уполномочена и обязана провести до 1 мая 2008 года на территории муниципального образования открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 1 января 2007 года не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано.

В июне 2008 года администрацией Неманского городского округа был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами. По результатам конкурса выбран способ управления в 408 многоквартирных домах. По состоянию на 2 июля 2009 года на территории муниципального образования имеется 850 многоквартирных домов. Всего определен способ управления (в том числе и по результатам конкурса) в 454 многоквартирных домах.

Способ управления не определен в 396 многоквартирных домах, в отношении которых Администрацией также должны были быть проведены конкурсы по выбору управляющей организации.

До настоящего времени предлагаемый к передаче жилой фонд из муниципальной собственности муниципального образования «Неманский муниципальный район» в муниципальную собственность других муниципальных образований (на основании Решений районного Совета депутатов Неманского муниципального района от 04 мая 2009 года №№ 508, 509, 512) не передан. Конкретный срок передачи региональными нормативными актами не установлен.

На основании положений Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ч. 4 ст. 161 ЖК РФ полномочия и обязанность по организации проведения конкурсов по выбору управляющей организации относится к компетенции Администрации.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается осуществлять действия (бездействие), которые могут привести к ограничению конкуренции. Кроме Неманского городского МУП ЖХ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляет ООО «Аэро-Принт».

Необеспечение (бездействие) Администрацией проведения открытых конкурсов по выбору управляющей организации на территории муниципального образования в установленный действующим законодательством Российской Федерации срок может привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами на территории Неманского района.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о нарушении Администрацией требований ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию муниципального образования «Неманский муниципальный район» нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части необеспечения (бездействия) проведения открытых конкурсов по выбору управляющей организации на территории муниципального образования в установленный действующим законодательством Российской Федерации срок, способное привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг управления многоквартирными домами.
2. Выдать администрации муниципального образования «Неманский муниципальный район» предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Боброва О.А.

Члены Комиссии

Кучушев К.А.

Черных Т.В.