

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

рассмотрев дело № 06-05-08/2014 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 2011г., 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.

26.12.2011г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-10611 объекта капитального строительства жилой дом по ул. Гагарина, 27/1.

31.10.2011г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-08111 объекта капитального строительства жилой дом № 9 литер А второй очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга и инженерные коммуникации литер Т.

30.09.2011г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-07411 объекта капитального строительства жилой

дом № 2 блок-секция А и блок-секция Б литер А со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже / участок № 2/ 1 очереди 14б микрорайона СВЖР г. Оренбурга.

26 декабря 2011 г. администрацией м/о г. Оренбург выдано ГУП «Дирекция строящегося Оренбургского мясного комбината» разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56601000-10711 объекта капитального строительства – 7-8-9-ая блок секции жилого комплекса со встроеными нежилыми помещениями на первом этаже со встроено-пристроенной подземной автостоянкой в жилом комплексе по ул. 8 Марта/ул. Челюскинцев: 7-8-9-ая блок секции (литер А) жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже (I этап строительства).

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 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 проживания 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 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. № 105 в отношении Администрации м/о г. Оренбург возбуждено дело № 06-05-08/2014. Определением от 15.05.2014г. (исх. № 5848) дело № 06-05-08/2014 назначено к рассмотрению на 28 мая 2014г. на 14ч. 30 мин. Определением (исх. № 6801 от 30.05.2014г.) рассмотрение дела отложено, назначено на 27 июня на 14ч.30мин. 27 июня 2014г. в заседании Комиссии объявлен перерыв до 03.06.2014г. до 14ч.30мин.

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 горда Оренбурга.

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

В 2011г. Управление не обладало полномочиями на проведение конкурсов по отбору управляющих компаний для управления вновь возведенными многоквартирными домами. Однако считаем, 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, полагаем, что 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. 26.12.2011г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-10611 объекта капитального строительства жилой дом по ул. Гагарина, 27/1.

27.12.2011г. между ООО «Промышленный строительный комплекс» (застройщик) и АНО «Управляющая компания жилищным фондом «Звездный городок» (управляющая компания) заключен договор №1 на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Оренбург, пр.Гагарина, 27/1 (строительный номер).

Согласно п.2.1 договора застройщик передает, а управляющая компания принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным домом.

Согласно п.3.2.1 управляющая компания обязана принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные в п.2.1 настоящего договора.

Согласно п.6.1 договора настоящий договор вступает в силу с момента его

подписания и действует в течение 1 года.

Согласно распоряжению Департамента градостроительства и земельных отношений администрации МО г. Оренбург № 214-р от 18.01.2012г. «Об установлении адреса объекту недвижимости по проспекту Гагарина» объекту недвижимости – многоэтажному жилому дому с объектами соцкультбыта, литер АА1А2А3А4, расположенному на территории Ленинского района, местоположение: Оренбургская область, город Оренбург, проспект Гагарина 27/1 установлен адрес: город Оренбург, проспект Гагарина, 27/6.

12.01.2013г. между ООО «Промышленный строительный комплекс» (застройщик) и АНО «Управляющая компания жилищным фондом «Звездный городок» (управляющая компания) заключен договор №1 на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Оренбург, пр.Гагарина, 27/6 (строительный номер пр.Гагарина, 27/1).

В соответствии с п. 2.1 договора застройщик передает, а управляющая компания принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом.

Согласно п.3.1.1 управляющая компания обязана принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные в п.2 настоящего договора.

В соответствии с п.6.1 договора настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 5 лет.

Согласно протокола №2 итогов внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Оренбург, пр.Гагарина, д.27/6, проведенного в форме заочного голосования от 11.04.2013г. принято решение о выборе способа управления в отношении многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Оренбург, пр.Гагарина, д.27/6 автономной некоммерческой организацией «Управляющая компания жилищным фондом «Звездный городок».

Пунктом 3 данного протокола утвержден договор с автономной некоммерческой организацией «Управляющая компания жилищным фондом «Звездный городок».

12.04.2013г. между автономной некоммерческой организацией «Управляющая компания жилищным фондом «Звездный городок» (управляющая компания) и собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г.Оренбург, пр.Гагарина, д.27/6 (собственник) заключен договор №01 управления многоквартирным домом.

Согласно п.1.1 настоящий договор заключен на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Оренбург, пр.Гагарина, д.27/6, проведенного в форме заочного голосования от 11.04.2013г.

Согласно п.10.1 договор заключен на 5 лет, вступает в действие с момента его подписания и действует до 11.04.2018г.

2. 31.10.2011г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-08111 объекта капитального строительства

жилой дом № 9 литер А второй очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга и инженерные коммуникации литер Т.

03.11.2011г. между ООО «Управляющая компания «Лист» и «Финансово-строительный концерн» (ОАО» ФСК») (застройщик) заключен договор управления многоквартирным домом. В соответствии с п. 2.1 договора Управляющая организация по заданию Застройщика, в интересах Застройщика и лиц, принявших от Застройщика помещения в Многоквартирном доме, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему Управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Застройщик обязуется своевременно и в полном объеме вносить плату за принадлежащие ему помещения и коммунальные услуги, а также другие работы и услуги, определенные настоящим договором.

Согласно п.2.2. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

Тип постройки: объект капитального строительства жилой дом жилой дом № 9 литер А второй очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга и инженерные коммуникации литер Т.

Адрес: участок находится примерно в 100 м. по направлению на север от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Оренбургская область. г. Оренбург, ул. Просторная, № 12; количество подъездов – 1, количество квартир - 97, общая площадь жилых помещений 5249 кв.м.

Согласно п.7.2. договор действует до подписания Застройщиком иного договора управления по результатам открытого конкурса в порядке ч.1 ст. 161 ЖК РФ, либо подписания собственниками договора управления по результатам общего собрания собственников, либо выбора собственниками иного способа управления.

Согласно распоряжению Департамента градостроительства и земельных отношений администрации МО г. Оренбург № 2512-р от 25.11.2011г. «Об установлении адреса объекту недвижимости по улице Просторной» объекту недвижимости жилому дому № 9 (по генплану) литер А со встроенными помещениями второй очереди застройки 13-а микрорайона СЖР, горда Оренбурга, расположенному на территории Дзержинского района, местоположение: участок находится примерно в 100 м. по направлению на север от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Оренбургская область. г. Оренбург, ул. Просторная, № 12 установить адрес: город Оренбург, ул. Просторная, 21/3.

3. 30.09.2011г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-07411 объекта капитального строительства жилой дом № 2 блок-секция А и блок-секция Б литер А со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже / участок № 2/ 1 очереди 14б микрорайона СВЖР г. Оренбурга.

04.10.2011г. между ООО «Управляющая компания «Лист» и ООО «Группа компаний «Лист» (застройщик) заключен договор управления многоквартирным домом. В соответствии с п. 2.1 договора Управляющая организация по заданию Застройщика, в интересах Застройщика и лиц, принявших от Застройщика помещения в Многоквартирном доме, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему Управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Застройщик обязуется своевременно и в полном объеме вносить плату за принадлежащим ему помещения и коммунальные услуги, а также другие работы и услуги, определенные настоящим договором.

Согласно п.2.2. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

Тип постройки: объект капитального строительства - жилой дом № 2 блок-секция А и блок-секция Б литер А со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже / участок № 2/ 1 очереди 14б микрорайона СВЖР г. Оренбурга.

Адрес: участок находится примерно в 260 м по направлению на юг от ориентира 9-ти этажного жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 33/1; общая площадь жилых помещений 8084,4 кв.м, площадь нежилых помещений 837,7 кв.м., количество квартир -120.

Согласно п.7.2. договор действует до подписания Застройщиком иного договора управления по результатам открытого конкурса в порядке ч.1 ст. 161 ЖК РФ, либо подписания собственниками договора управления по результатам общего собрания собственников, либо выбора собственниками иного способа управления.

Согласно п.1 распоряжения Департамента градостроительства и земельных отношений администрации МО г. Оренбург № 48992-р от 17.10.2012г. «Об установлении адреса объекту недвижимости по улице Липовой, 20» объекту недвижимости жилому дому № 2 (по генплану) литер АА1 со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже и автомобильной стоянкой в подвале (65 мест) /участок № 2/ 1 очереди 14б микрорайона СВЖР г. Оренбурга: I, II этапы строительства, блок-секция А, блок-секция Б, блок-секция В, блок-секция Г, расположенному на территории Дзержинского района по адресу: участок находится примерно в 260 м по направлению на юг от ориентира 9-ти этажного жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 33/1 установить адрес: г. Оренбург, ул. Липовая, 20.

4. 26 декабря 2011г. администрацией м/о г. Оренбург выдано ГУП «Дирекция строящегося Оренбургского мясного комбината» разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56601000-10711 объекта капитального строительства – 7-8-9-ая блок секции жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже со встроено-пристроенной подземной автостоянкой в жилом комплексе по ул. 8 Марта/ул.Челюскинцев: 7-8-9-ая блок секции (литер А) жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже (I этап строительства).

27 декабря 2011г. между ООО «Управляющая организация «Новострой-Сервис» (далее «Управляющий») и ГУП «Дирекция строящегося Оренбургского мясного комбината» (далее «Собственник») заключен договор управления многоквартирным домом.

Согласно п.1.1 договора собственник-это лицо, владеющее на праве собственности помещением в 7-8-9 блок секции жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже со встроено-пристроенной подземной автостоянкой в жилом комплексе по ул.8 марта/ ул.Челюскинцев:7-8-9-ая блок секции (литер А) жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже (первый этап строительства) по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.8 (восьмое) марта/ул.Челюскинцев, кадастровый номер земельного участка 56:44:0233002:1, общей площадью: 5909,3 (пять тысяч девятьсот девять целых три десятых) кв.м.

Согласно п.1.2 договора Управляющий - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг.

В соответствии с п.2.1. предметом настоящего договора является оказание Управляющим услуги выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества здания, предоставлении коммунальных услуг. Собственником помещения в таком многоквартирном доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом здании лицам, осуществление иной направленной на достижение цели управления здания деятельности.

Согласно п.8.1 договора договор вступает в силу после подписания его сторонами. Согласно п.8.2 договор заключен сроком на 3 (три) года.

27.01.2012г. Распоряжением департамента градостроительства и земельных отношений администрации г.Оренбурга № 383-р вышеназванному объекту недвижимости присвоен почтовый адрес: г.Оренбург, переулок Почтовый, 11.

В соответствии с протоколом № 1 внеочередного собрания собственников в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Оренбург, пер.Почтовый, 11. Собственники проголосовали за передачу жилого многоквартирного дома по адресу: г.Оренбург, пер.Почтовый, 11 в управление Управляющей организации «Новострой-сервис».

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 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»).

В 2011 году «Правил проведения конкурса» действовали в редакции Постановления Правительства РФ от 18.07.2007 №453, с учетом изменений внесенными решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 №ГКПИ09-830.

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 буквального толкования 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 Скансориум», 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 после июня 2011г. 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: пр-т Гагарина 27/6; пер. Почтовый 11, 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 проведению и организации конкурсов по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Просторная, 21/3, ул. Липовая 20.

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 № 06-05-08/2014

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 № 06-05-08/2014 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 2011г., для чего:

1.1. в срок до 08 августа 2014г. принять меры к организации и проведению конкурсов по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Просторная, 21/3, ул. Липовая 20.

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.