

Рассмотрев дело № 61/А-15-2013, возбужденное по признакам нарушения администрацией города Кемерово <...> части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

По результатам рассмотрения заявления ООО «Сибирская ассоциация ЖКХ» о наличии в действиях администрации г. Кемерово признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» приказом Кемеровского УФАС России от 24.06.2013 г. № 185 возбуждено дело № 61/А-15-2013 о нарушении антимонопольного законодательства, выразившегося в предоставлении преимуществ 10-ти хозяйствующим субъектам – управляющим организациям и предприятиям ООО «УК «Амальгам-груп», ООО «УК «Серебряный бор», ООО «МК-Строй», МП г. Кемерово «УЕЗЖКУ г. Кемерово», ООО «УК «Кемерово-Сити», ООО «УК «Лесная поляна», ООО «Докор», ООО «УК «Радуга», ООО «Квартал-Премиум», ООО «Каравелла», осуществляющим деятельность на рынке управления многоквартирными домами, создана Комиссия по рассмотрению дела № 61/А-15-2013 о нарушении антимонопольного законодательства.

Определением от 03.07.2013 г. дело № 61/А-15-2013 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 17.07.2013 г. на 10 часов 00 минут.

В качестве заинтересованных лиц к участию в рассмотрении дела № 61/А-15-2013 о нарушении антимонопольного законодательства были привлечены управляющие организации и предприятия города Кемерово ООО «УК «Амальгам-груп», ООО «УК «Серебряный бор», ООО «МК-Строй», МП г. Кемерово «УЕЗЖКУ г. Кемерово», ООО «УК «Кемерово-Сити», ООО «УК «Лесная поляна», ООО «Докор», ООО «УК «Радуга», ООО «Квартал-Премиум», ООО «Каравелла».

16.07.2013 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство ООО «Квартал-Премиум» о рассмотрении дела № 61/А-15-2013 о нарушении антимонопольного законодательства в отсутствие его представителя.

Комиссия по рассмотрению дела № 61/А-15-2013 удовлетворила указанное ходатайство ООО «Квартал-Премиум».

17.07.2013 г. в назначенное в определении о назначении дела № 61/А-15-2013 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению время представители администрации г. Кемерово с надлежащим образом оформленными документами, подтверждающими полномочия на участие в деле № 61/А-15-2013 о нарушении антимонопольного законодательства, не явились. Сведения о надлежащем уведомлении администрации г. Кемерово о дате, времени и месте рассмотрения дела № 61/А-15-2013 о нарушении антимонопольного законодательства в Кемеровском УФАС России отсутствовали.

Определением от 17.07.2013 г. рассмотрение дела № 61/А-15-2013 о нарушении антимонопольного законодательства было отложено на 16.09.2013 г. на 14 часов 00 минут.

06.08.2013 г., 16.09.2013 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступили ходатайства ООО «УК «Кемерово-Сити», ООО «МК-Строй» о рассмотрении 16.09.2013 г. дела № 61/А-15-2013 о нарушении антимонопольного законодательства в отсутствие их представителей.

26.08.2013 в адрес Кемеровского УФАС России поступили письменные пояснения представителя администрации г. Кемерово (по доверенности от 12.07.2013 г. № 01-32/1267). Как указано в данных пояснениях, к настоящему времени на все дома, введенные в эксплуатацию в 2012 – 1 квартале 2013 гг., органом местного самоуправления проведены открытые конкурсы по отбору управляющих организаций; для четырех вновь возведенных многоквартирных домов проведение процедуры торгов в настоящее время невозможно по причине того, что дома полностью не введены в эксплуатацию, введены только части дома или блок-секции.

16.09.2013 г. в назначенное в определении об отложении рассмотрения дела № 61/А-15-2013 о нарушении антимонопольного законодательства от 17.07.2013 г. время представители ответчика, заинтересованных лиц (ООО «УК «Амальгам-груп», ООО «МК-Строй», МП г. Кемерово «УЕЗЖКУ г. Кемерово», ООО «УК «Кемерово-Сити», ООО «УК «Лесная поляна», ООО «Докор», ООО «Квартал-Премиум», ООО «Каравелла»), уведомленные надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела № 61/А-15-2013 о нарушении антимонопольного законодательства, в Кемеровское УФАС России не явились.

Комиссия Кемеровского УФАС России решила рассмотреть дело № 61/А-15-2013 о нарушении антимонопольного законодательства в отсутствие указанных лиц.

Изучив материалы дела № 61/А-15-2013 о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

В период 2012 – 1 квартал 2013 г. администрацией г. Кемерово было выдано 37 разрешений на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию. В настоящее время проведено 30 открытых конкурсов, в отношении трех многоквартирных домов собственниками самостоятельно выбран способ управления; в отношении четырех объектов открытые конкурсы не проведены по причине того, что введены в эксплуатацию лишь отдельные блок-секции многоквартирных домов. Указанная информация содержится в таблице 1:

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта (кол-во квартир, подъездов, этажей, материал стен, адрес объекта, микрорайон, застройщик/ ген. подрядчик)	№ и дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	Управляющие организации	Дата размещения извещения на сайте www.torgi.gov.ru , номер конкурса
1	8-ми этажный жилой дом № 26г (10,1) в 59 микрорайоне	№ RU	ООО «УК «Кемерово-	18.03.2013 г.

1	Заводского района (кирпичный) ООО «СДС-Строй»	42305000-5 от 31.01.12	Сити»	№ ОК-01/13-УО
2	10 эт. 80 кв, жилой дом № 7а (панельный) Микрорайон 12 Центрального района ул. Гагарина, 51 ООО «СДС-Строй»	№ RU 42305000-6 от 31.01.12	ООО «УК «Кемерово- Сити»	19.04.2013 г. № ОК-05/13-УО
3	12-10 этажный жилой дом №12 со встроенными в 1 этаж нежилыми помещениями в 12 микрор-не Рудничного р-на просп. Шахтеров, 60а (ж/б) НО "ФРЖС КО"	№ RU 42305000-11 от 29.02.12	ООО «УК «Амальгам- груп»	16.04.2013 г. № ОК-03/13-УО
4	10 эт. 117 кв. жилой дом № 3 Микрорайон 13, Рудничного р-на. пр. Шахтеров, 84 (ж/б) ООО «СДС-Строй»	№ RU 42305000-12 от 29.02.12	ООО «УК «Кемерово- Сити»	19.04.2013 г. № ОК-05/13-УО
5	14,15 эт. 269 кв. жилой дом №13 (1,2 очер.) б\с А,Б,В,Г) микрорайон 12 Рудничный р-н просп. Шахтеров, 62Б (ж/б) НО "ФРЖС КО"	№ RU 42305000-24 от 30.03.12	ООО «УК «Амальгам- груп»	16.04.2013 г. № ОК-02/13-УО
6	10 эт. 132 кв. жилой дом № 14/1 микрорайон 12 Рудничный р-н (ж/б) НО "ФРЖС"	№ RU 42305000-31 от 28.04.2012	ООО «УК «Серебряный бор»	собственниками выбран способ управления
7	10 эт. 189 кв. жилой дом № 57 б/с3,4 микрорайон 14	№ RU 42305000- 32	ООО «МК-Строй»	введены только части дома или

	Заводский район (ж/б)	от 28.04.2012		блок-секции
8	26-ти этажный жилой дом №1 (стр. №2-1) в микр. 7Б, пр. Притомский, 7/5 (монолит.) ООО "МКС-Строй"		ООО «УК «Кемерово-Сити»	19.04.2013 г. № ОК-05/13-УО
9	17-ти этажный кв. жилой дом №3 (стр. №2-3) в микр. 7Б, пр. Притомский, 7/1 (монолит.) ООО "СДС-Строй"	№ RU 42305000- 52 от 09.08.2012	ООО «УК «Кемерово-Сити»	19.04.2013 г. № ОК-05/13-УО
10	3 эт. 18 кв. жилой дом №5 ж.р. Ягуновский (кирпич.) ООО "ФСК"	№ RU 42305000- 36 от 25.05.2012	МП г. Кемерово «УЕЗЖКУ г. Кемерово»	16.04.2013 г. № ОК-02/13-УО
11	6-8 эт. 56 кв. жилой дом №8 микрорайон 12 Рудничный просп. Шахтеров, 66 (кирпич.) ООО "Програнд"	№ RU 42305000- 38 от 31.05.2012	ООО «УК «Серебряный бор»	собственниками выбран способ управления
12	10 эт. кв. жилой дом №37 б/с Б микрорайон 14 Заводский район, ул. Двужильного, 26Б МП г. Кемерово «ГорУКС»	№ RU 42305000-45 от 29.06.2012	ТСЖ «Южный 37»	собственниками выбран способ управления
13	10 эт. 300 кв. жилой дом №7/2 в микрорайоне 12 Рудничного района (ж/б) ООО "СДС-Строй"	№RU 42305000- 57 от 31.08.2012	ООО «УК «Кемерово-Сити»	19.04.2013 г. № ОК-05/13-УО
14	10 эт. жилой дом №7 микрорайон 12/1 Центральный район (1очередь - 3,4,5 подъезд) (ж/б) ООО "СДС-Строй"	№RU 42305000- 58 от 31.08.2012	ООО «УК «Кемерово-Сити»	19.04.2013 г. № ОК-05/13-УО
15	10,13,16 эт. 154 кв. жилой дом №13Б, ул. Мамонтова В Микрор.11 Рудничного	№RU 42305000-	ООО «УК «Кемерово-	19.04.2013 г.

	района, просп. Шахтеров, 91 (кир)	64 от 28.09.2012	Сити»	№ ОК-05/13-УО
	ООО «СДС-Строй»			
16	16-ти этажный 75 квартирный жилой дом № 4 в микрорайоне 12/1 Центрального района, ул. Гагарина,47 (кирпич.)	№RU 42305000- 66 от 28.09.2012	ООО «УК «Кемерово- Сити»	16.04.2013 г. № ОК-02/13-УО
	ГП КО "ГлавУКС"			
17	18-ти квартирный, 3-х этажный жилой дом (корпус № 7), ул. Белозерная, 13а, ж.р. Ягуновский (кирпич.)	№RU 42305000- 60 от 06.09.2012	МП г. Кемерово «УЕЗЖКУ г. Кемерово»	16.04.2013 г. № ОК-02/13-УО
	ООО "ФСК"			
18	18-ти квартирный, 3-х этажный жилой дом (корпус № 6), ул.Белозерная, 13б,ж.р. Ягуновский (кирпич.)	№RU 42305000- 59 от 06.09.2012	МП г. Кемерово «УЕЗЖКУ г. Кемерово»	16.04.2013 г. № ОК-02/13-УО
	ООО "ФСК"			
19	265-квартирный 5-ти этажный жилой дом № 2 со встроенной в цокольный этаж автостоянкой манежного типа на 130 машиномест. Вторая очередь (бл/секции 5,6,7) 1 этап (жилая часть), ул. Окружная, 30 (монолит.)	№RU 42305000- 65 от 28.09.2012	ООО «УК «Лесная поляна»	18.03.2013 г. № ОК-01/13-УО
	ООО "Промстрой-СК"			
20	12 эт. 55 кв. жилой дом № 2 в микрорайоне 12/1 Центрального района, ул. Гвардейская, 60а (кирпич.)	№ RU 42305000-80 от 31.10.12	ООО «УК «Кемерово- Сити»	21.06.2013 г. № ОК-09/13-УО
	ГП КО "ГлавУКС"			
	10-ти этажный 208 квартирный жилой			

21	<p>дом № 7 в микрорайоне 12/1 Центрального района, ул. Гагарина, 51а (бл./секция №1,2)</p> <p>ГП КО "ГлавУКС"</p>	<p>№ RU 42305000-78 от 31.10.12</p>	<p>ООО «УК «Кемерово-Сити»</p>	<p>19.04.2013 г. № ОК-05/13-УО</p>
22	<p>10,12 эт. 180 кв. жилой дом № 12/2 микрорайон 12 Рудничный район, просп. Шахтеров, 60Б (кирпич.)</p> <p>НО "ФРЖС КО"</p>	<p>№ RU 42305000-79 от 31.10.12</p>	<p>ООО «УК «Амальгам-груп»</p>	<p>16.04.2013 г. № ОК-03/13-УО</p>
23	<p>10,11,12 эт. 201 кв. жилой дом №3 микрорайон 32 Ленинский район, ул. Марковцева, 6 (монолит.)</p> <p>ООО "Промстрой-А"</p>	<p>№ RU 42305000-81,82,83 от 31.10.12</p>	<p>ООО «Докор»</p>	<p>21.06.2013 г. № ОК-09/13-УО</p>
24	<p>265-квартирный 5-ти этажный жилой дом № 2 со встроенной в цокольный этаж автостоянкой манежного типа на 130 машиномест.</p> <p>Первая очередь (бл/секции 1,2,3,4) 1 этап (жилая часть), ул. Окружная, 30 (монолит.)</p> <p>ООО "Промстрой-СК"</p>	<p>№ RU 42305000-77 от 31.10.12</p>	<p>ООО «УК «Лесная поляна»</p>	<p>18.03.2013 г. № ОК-01/13-УО</p>
25	<p>11 эт. 217 кв. жилой дом №8 (б/с 3,4) микрорайон 60 Заводский район, ул. Тухачевского, 47 (кирпич.)</p> <p>ЗАО "ВЭА "Кузбасс"</p>	<p>№ RU 42305000-93 от 30.11.12</p>	<p>ООО «УК «Кемерово-Сити»</p>	<p>21.06.2013 г. № ОК-09/13-УО</p>
26	<p>3х эт. 18кв. жилой дом № 1, северо-западнее жилого дома № 2 по ул. Суворова (кирпич.)</p> <p>ООО "Монтажэнергострой"</p>	<p>№ RU 42305000-85/1 от 15.11.2012</p>	<p>ООО «УК «Радуга»</p>	<p>18.03.2013 г. № ОК-01/13-УО</p>

27	<p>10 эт. 55 кв. жилой дом №10 в микрорайоне 15 Центральной район, ул. Терешковой 18Б (кирпич.)</p> <p>ООО "Кемеровогражданстрой"</p>	<p>№ RU 42305000-94 от 30.11.12</p>	<p>ООО «Квартал-Премиум»</p>	<p>05.07.2013 г. № ОК-10/13-УО</p>
28	<p>5 эт. 178 кв. жилой дом №1 микрорайон №3 ж.р. Лесная поляна, бр. Осенний, 2а (монолит.)</p> <p>ООО "Промстрой-СК"</p>	<p>№ RU 42305000-95 от 30.11.12</p>	<p>ООО «УК «Лесная поляна»</p>	<p>введены только части дома или блок-секции</p>
29	<p>3х эт. 18кв. жилой дом № 4, юго-восточнее жилого дома № 7 по ул. Суворова (кирпич.)</p> <p>ООО "Монтажэнергострой"</p>	<p>№ RU 42305000-98 от 10.12.2012</p>	<p>ООО «УК «Радуга»</p>	<p>18.03.2013 г. № ОК-01/13-УО</p>
30	<p>3х эт. 18кв. жилой дом № 3, юго-восточнее жилого дома № 7 по ул.Суворова (кирпич.)</p> <p>ООО "Монтажэнергострой"</p>	<p>№ RU 42305000-99 от 10.12.2012</p>	<p>ООО «УК «Радуга»</p>	<p>18.03.2013 г. № ОК-01/13-УО</p>
31	<p>16 эт. 128 кв. жилой дом №1 в микрорайоне 52 Заводского района, ул. С.-Гвардейцев, 28 (кирпич.)</p> <p>ООО "Кемеровогражданстрой"</p>	<p>№ RU 42305000-109 от 29.12.2012</p>	<p>ООО «Квартал-Премиум»</p>	<p>05.07.2013 г. № ОК-10/13-УО</p>
32	<p>5 эт. жилой дом №3 микрорайон №2 ж.р. Лесная поляна, ул. Окружная, 32 (монолит.)</p> <p>ООО "Промстрой-СК"</p>	<p>№ RU 42305000-110, 111 от 27.12.2012</p>	<p>ООО «УК «Лесная поляна»</p>	<p>19.04.2013 г. № ОК-05/13-УО</p>
33	<p>10 эт. жилой дом секционного типа со встроенными автостоянками на 35 м/м, участковым пунктом милиции, парикмахерской, фотоателье и маг. непрод.</p>	<p>№ RU 42305000-1 от</p>	<p>ООО «МК-Строй»</p>	<p>введены только части дома или</p>

	тов. (2-очередь - блок-секции №№ 1, 2 со встроенными офисными помещениями, участковым пунктом	09.01.2013		блок-секции
34	ООО «МК-Строй» 12-ти эт. 7/2-кв. жилой дом № 3 в микрорайоне № 59 Заводского района, пер. Щегловский, 40 ООО «ФСК»	№ RU 42305000-2 от 10.01.2013	ООО «Каравелла»	20.06.2013 г. № ОК-08/13-УО
35	12 эт. жилой дом № 59 с офисными помещениями. 1 этап – жилая часть. Заводский район, ул. Космическая, 24а ООО «Инвестпроект»	№ RU 42305000-8 от 15.02.2013	Информация отсутствует	введены только части дома или блок-секции
36	Жилой дом № 3 группы зданий № 18, квартала № 2, микрорайона № 1 жилого района Лесная Поляна. Первая очередь (блок-секции №№ 1,2,3,4) 1 этап (жилая часть). 1 пусковой комплекс (блок-секции №№ 1,2). ул. Окружная, 32 ООО «Промстрой-СК»	№ RU 42305000-24 от 29.03.2013	ООО «УК «Лесная поляна»	19.04.2013 г. № ОК-05/13-УО
37	152-кв. жилой дом 7/1. Рудничный район, просп. Шахтеров, 58 ООО «СДС-Строй»	№ RU 42305000-25 от 29.03.2013	Договор не заключало	20.06.2013 г. № ОК-08/13-УО

Частью 1 статьи 161 ЖК РФ установлено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Часть 4 статьи 161 ЖК РФ устанавливает, 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.

Согласно части 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 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.

Частью 14 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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.

В соответствии с пунктом 3 части 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) к полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности относятся: выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях городских округов; ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях городских округов; проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом.

Частью 1 статьи 55 ГК РФ установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства

градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом регулируется Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 (далее по тексту – Правила).

Согласно подпунктам 1, 2, 3 [пункта 4](#) Правил конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

Следовательно, администрация г. Кемерово обязана была провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь возведенными многоквартирными домами в срок, указанный в части 13 статьи 161 ЖК РФ (десять рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома).

Реализация указанных выше норм способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также позволит снизить количество злоупотреблений со стороны органов власти, организаций-застройщиков по отношению к собственникам помещений в многоквартирном доме, обязывая будущих собственников заключать договоры управления на невыгодных условиях.

Проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для введенных в эксплуатацию отдельных блок-секций многоквартирных домов (пункты 7, 28, 33, 35 Таблицы 1) действующим жилищным законодательством не предусмотрено, так как объектом конкурса может являться только целый многоквартирный дом. В случае отбора управляющих организаций для каждой блок-секции многоквартирного дома может появиться несколько управляющих организаций, что будет свидетельствовать о нарушении части 9 статьи 161 ЖК РФ.

В отношении трех вновь возведенных многоквартирных домов (пункты 6, 11, 12 Таблицы 1) собственниками самостоятельно выбран способ управления многоквартирными домами; управление домами, расположенными по адресам: ул. Серебряный бор, 3а, пр. Шахтеров 66, осуществляется управляющей организацией ООО «УК «Серебряный бор», управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Ю. Двужильного, 26б, осуществляет ТСЖ «Южный 37», созданное собственниками помещений.

Как было отмечено выше, в силу части 13 статьи 161 ЖК РФ, [Правил](#) № 75 орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами, управление такими домами осуществляется только управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления в установленный жилищным законодательством срок.

Пунктом 2 части 5 статьи 162 ЖК РФ установлено, что в случаях, указанных в [частях 4 и 13 статьи 161](#) ЖК РФ, договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год, но не более чем три года.

Учитывая вышеизложенное, собственники могут самостоятельно выбрать способ управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом только по истечении срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам торгов, проведенных органом местного самоуправления в порядке части [13 статьи 161](#) ЖК РФ, а также в случае ненадлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме данной управляющей организацией. Проведение органом местного самоуправления процедуры отбора управляющей организации для вновь введенного в эксплуатацию многоквартирного дома является императивным требованием жилищного законодательства Российской Федерации.

Администрация г. Кемерово до настоящего времени не провела открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенными многоквартирными домами, расположенными по адресам: ул. Серебряный бор, 3а, пр. Шахтеров 66, ул. Ю. Двужильного, 26б, разрешения на ввод в эксплуатацию которых были выданы 28.04.2012 г., 31.05.2012 г., 29.06.2012 г. соответственно.

Таким образом, администрация г. Кемерово в нарушение [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ) не провела в течение десяти рабочих дней со дня выдачи разрешений на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления домами, указанными в таблице 1 (за исключением пунктов 7, 28, 33, 35 Таблицы 1, где введены в эксплуатацию только блок-секции многоквартирных домов), что привело либо могло привести к нарушению прав и законных интересов иных хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на рынке управления многоквартирными домами.

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 силу [части 1 статьи 15](#) Федерального закона от 26.07.2006 г. № 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).

Бездействие администрации г. Кемерово, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенными многоквартирными домами в срок, установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельным хозяйствующим субъектам, выбранным застройщиками, а также выбранным собственниками помещений в многоквартирных домах, в части увеличения срока осуществления деятельности по управлению указанными многоквартирными домами без проведения торгов, что в свою очередь ограничило или могло ограничить доступ потенциальных хозяйствующих субъектов на рынке оказания услуг по управлению вновь возведенными многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию в период 2012 – 1 квартал 2013 гг., привело или могло привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, что вступает в противоречие с требованиями части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного Комиссия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию г. Кемерово <...> нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать администрации г. Кемерово <...> предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.
3. Прекратить производство по делу № 61/А-15-2013 о нарушении администрацией г. Кемерово антимонопольного законодательства <...> в части непроведения открытых конкурсов в отношении многоквартирных домов, расположенных по адресам: ул. Космическая, 24, б-р. Осенний, 2а, ул. Космическая, 24а, в связи с отсутствием нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Кемеровской области в течение трех месяцев с момента вынесения решения.