

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 № 06-05-10/2014 по признакам нарушения Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации 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 2012г., 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.

29.12.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-15712 объекта капитального строительства жилой дом № 2 со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже и автомобильной стоянкой в подвале/участок №2/ 1 очереди 14б микрорайона СВЖР г. Оренбурга III этап строительства: блок-секция Д и автомобильная стоянка в подвале (61 место).

29.12.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-14712 объекта капитального строительства жилой дом № 13 со встроенными нежилыми помещениями III очереди застройки 13-а

микрорайона СЖР г. Оренбурга.

29.12.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-14612 объекта капитального строительства жилой дом № 11 со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже III очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга.

29.12.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-14512 объекта капитального строительства жилой дом № 10 литер А III очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга.

29.12.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-14812 объекта капитального строительства – 12-16-10 этажный жилой дом № 3 со встроенными помещениями на 1 этаже в 18а микрорайоне СВЖР г. Оренбург. и инженерные коммуникации литер В, литер К, литер Д, литер Л.

По результатам проверки установлено, что конкурсы по отбору управляющих компаний Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации МО г. Оренбург, в сроки установленные ЖК РФ, не проводились.

Между тем, в соответствии с п. 13. ст. 161 ЖК РФ (в ред. Федерального закона N 38-ФЗ от 04.06.2011г.) 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.

На официальном сайте сети «Интернет» извещений о проведении конкурса по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами размещено не было.

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.

В соответствии со структурой администрации города Оренбурга (приложение №1 к решению Оренбургского городского Совета от № 85 от 25 января 2013г. ) в структуру администрации г.Оренбурга входят, в том числе: Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации г.Оренбурга, Комитет по управлению имуществом г.Оренбурга, Департамент градостроительства и земельных отношений администрации г.Оренбурга.

Согласно п.4 Постановления администрации города Оренбурга от 01.09.2011 N 5958-п "О проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами" (вместе с "Составом конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами", "Положением о

конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами") Управление ЖКХ администрации МО г. Оренбург выступает организатором открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами; разрабатывает и утверждает конкурсную документацию; определяет сроки проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами; обеспечивает опубликование в средствах массовой информации и размещение на официальном сайте администрации города Оренбурга извещений о проведении конкурса.

В соответствии с ч.4 п.1 Постановления от 11.10.2012г. № 2612-п «О внесении изменений в постановление администрации города Оренбург от 01.09.2011г. № 5958-п» конкурсы по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами проводятся в т.ч. в случаях, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

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. № 102 в отношении Администрации м/о г. Оренбург возбуждено дело № 06-05-10/2014. Определением от 15.05.2014г. (исх. № 5849) дело № 06-05-10/2014 назначено к рассмотрению на 29 мая 2014г. на 14ч. 30 мин. Определением (исх. № 6835 от 02.06.2014г.) рассмотрение дела отложено, назначено на 30 июня 2014г. на 11 ч.00мин. 30 июня 2014г. в заседании Комиссии объявлен перерыв до 03.07.2014г. до 15ч.30мин.

В ходе рассмотрения дела представитель УЖКХ администрации МО г. Оренбург нарушение не признала, пояснила следующее.

*В 2012г. Управление не обладало полномочиями на проведение конкурсов по отбору управляющих компаний для управления вновь возведенными многоквартирными домами. Данные полномочия определены Постановлением администрации города Оренбурга от 27.12.2013 N 3497-п "О проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами".*

Кроме того, согласно ч.4,13 ст. 161 ЖК РФ конкурс по отбору управляющей компании для управления вновь возведенными многоквартирными домами проводится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

Подпункт 4 п.3 данного Постановления, устанавливающий, что конкурс проводится также в случае, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [порядке](#) выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, введен Постановлением Правительства РФ от 10.09.2013 N 796 "О внесении изменений в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" и вступил в силу [21.09.2013](#).

Учитывая, вышеизложенное, полагаем, что до 21.09.2013г. порядок проведения конкурсов по отбору управляющих компаний для управления вновь возведенным многоквартирными домами определен не был, соответственно не имелось возможности проводить данные конкурсы

В ходе рассмотрения дела представитель администрации м/о г. Оренбург 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 города Оренбурга.

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. 29.12.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-15712 объекта капитального строительства жилой дом № 2 со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже и автомобильной стоянкой в подвале/участок №2/ 1 очереди 14б микрорайона СВЖР г. Оренбурга III этап строительства: блок-секция Д и автомобильная стоянка в подвале (61 место).

29.12.2012г. 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 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: объекта капитального строительства жилой дом № 2 со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже и автомобильной стоянкой

в подвале/участок №2/ 1 очереди 14б микрорайона СВЖР г. Оренбурга III этап строительства: блок-секция Д и автомобильная стоянка в подвале (61 место)

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 5460,8 кв.м, площадь нежилых помещений 3654,6 кв.м., количество квартир -88;

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 установлен адрес: г. Оренбург, ул. Липовая, 20.

2. 29.12.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-14712 объекта капитального строительства жилой дом № 13 со встроенными нежилыми помещениями III очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга.

29.12.2012г. между ООО «Управляющая компания «Лист» и ОАО «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 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: объекта капитального строительства жилой дом № 13 со встроенными нежилыми помещениями 3 очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга;

Адрес: участок находится примерно в 70 м. по направлению на северо-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Оренбургская область. г. Оренбург, ул. Просторная, № 12; количество подъездов – 1, количество квартир- 97.

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 № 184-р от 23.01.2013г. «Об установлении адреса объекту недвижимости по улице Просторной, 23/3» объекту недвижимости жилому дому № 13 (по генплану) со встроенным помещением III очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга, литер А, расположенному на территории Дзержинского района, по адресу: участок находится примерно в 70 м по направлению на северо-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Просторная, 12 установлен адрес: г. Оренбург, ул. Просторная 23/3.

3. 29.12.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-14612 объекта капитального строительства жилой дом № 11 со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже III очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга.

29.12.2012г. 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 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 жилой дом № 11 со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже III очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга.

Адрес: участок находится примерно в 70 м. по направлению на северо-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Оренбургская область. г. Оренбург, ул. Просторная, № 12; количество подъездов – 1, количество квартир- 62, общая площадь жилых помещений 5495,36 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 п.1 распоряжения Департамента градостроительства и земельных отношений администрации МО г. Оренбург № 181-р от 23.01.2013г. «Об установлении адреса объекту недвижимости по улице Просторной, 23» объекту недвижимости - жилому дому № 11 (по генплану) со встроенными помещениями на первом этаже III очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга, литер А, расположенному на территории Дзержинского района, по адресу: участок находится примерно в 70 м по направлению на северо-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Просторная, 12 установлен адрес: г. Оренбург, ул. Просторная 23.

4. 29.12.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-14512 объекта капитального строительства жилой дом № 10 литер А III очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга.

29.12.2012г. 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 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 жилой дом № 10 III очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга;

Адрес: участок находится примерно в 70 м. по направлению на северо-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Оренбургская область. г. Оренбург, ул. Просторная, № 12; количество подъездов – 1, количество квартир- 188, общая площадь жилых помещений 12753,1 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 п.1 распоряжения Департамента градостроительства и земельных отношений администрации МО г. Оренбург № 180-р от 23.01.2013г. «Об установлении адреса объекту недвижимости по улице Просторной, 23/2» объекту недвижимости жилому дому № 10 (по генплану) III очереди застройки 13-а микрорайона СЖР г. Оренбурга, литер А, расположенному на территории Дзержинского района, по адресу: участок находится примерно в 70 м по направлению на северо-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Просторная, 12 установить адрес: г. Оренбург, ул. Просторная 23/2.

5. 29.12.2012г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-14812 объекта капитального строительства – 12-16-10 этажный жилой дом № 3 со встроенными помещениями на 1 этаже в 18а микрорайоне СВЖР г. Оренбург. и инженерные коммуникации литер В, литер К, литер Д, литер Л.

25.06.2013г. администрацией м/о г. Оренбург выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU56301000-04413 (взамен разрешения на ввод в эксплуатацию № RU56301000-14812 от 2.12.2012г.) объекта капитального строительства – 12-16-10 этажный жилой дом № 3 со встроенными помещениями на 1 этаже в 18а микрорайоне СВЖР г. Оренбург. и инженерные коммуникации литер В, литер К, литер Д, литер Л.

29.12.2012 г. между ООО «Управляющая компания «Лист» и ООО «Грин» (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 – 12-16-10 этажный жилой дом № 3 со встроенными помещениями на 1 этаже в 18а микрорайоне СВЖР г. Оренбурга,

Адрес: участок находится примерно в 300м по направлению на юго-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, 37, общая площадь жилых помещений 12 303,8 кв.м., площадь нежилых помещений 6269,7 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 п.1 распоряжения Департамента градостроительства и земельных отношений администрации МО г. Оренбург № 322-р от 31.01.2013г. «Об установлении адреса объекту недвижимости по улице Автомобилистов 2/1» объекту недвижимости – 12-16-10 этажному жилому дому № 3 (по генплану) со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже в 18а микрорайоне СВЖР г. Оренбурга, литер А, расположенному на территории Дзержинского района, по адресу: участок находится примерно в 300м по направлению на юго-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 37 установить адрес: г. Оренбург, ул. Автомобилистов 2/1.

По результатам проверки установлено, что конкурсы по отбору управляющих компаний Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации МО г. Оренбург, в сроки установленные ЖК РФ, не проводились.

Между тем, в соответствии с п. 13. ст. 161 ЖК РФ (в ред. Федерального закона N 38-ФЗ от 04.06.2011г.) 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.

На официальном сайте сети «Интернет» извещений о проведении конкурса по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами размещено не было.

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 редакции Федерального закона N 38-ФЗ от 04.06.2011г.).

В соответствии со ст. 39 Правил 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 Управлением ЖКХ администрации МО г. Оренбург совершено 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.

В соответствии со структурой администрации города Оренбурга (приложение №1 к решению Оренбургского городского Совета от № 85 от 25 января 2013г. ) в структуру администрации г.Оренбурга входят, в том числе: Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации г.Оренбурга, Комитет по управлению имуществом г.Оренбурга, Департамент градостроительства и земельных отношений администрации г.Оренбурга.

Согласно п.1.1 Положению об Управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга (далее Положение) (утв. Решением Оренбургского городского Совета № 187 от 28 июня 2011г.) Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга является отраслевым (функциональным) органом администрации города Оренбурга, обладает правами юридического лица и находится в непосредственном подчинении заместителя Главы администрации города Оренбурга по городскому

хозяйству.

В соответствии с п. 2.12. Положения Управление обеспечивает равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

Управление организует проведение проверок деятельности управляющих организаций на территории города в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации (п. 2.15.Положения).

УЖКХ администрации г. Оренбурга созывает собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов о расторжении договора с управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом в случае, если по результатам проверки деятельности управляющей организации выявлено невыполнение ею условий договора управления многоквартирным домом.(п. 2.16.Положения).

Управление организует проведение 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 (п.2.17 Положения).

Согласно п.4 Постановления администрации города Оренбурга от 01.09.2011 N 5958-п "О проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами" (вместе с "Составом конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами", "Положением о конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами") Управление ЖКХ администрации МО г. Оренбург выступает организатором открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами; разрабатывает и утверждает конкурсную документацию; определяет сроки проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами; обеспечивает опубликование в средствах массовой информации и размещение на официальном сайте администрации города Оренбурга извещений о проведении конкурса.

В соответствии с ч.4 п.1 Постановления от 11.10.2012г. № 2612-п «О внесении изменений в постановление администрации города Оренбург от 01.09.2011г. № 5958-п» конкурсы по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами проводятся в т.ч. в случаях, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

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 субъекты: ТСЖ «Газовик», ООО «ЛК Скандориум», 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, Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга своевременно не обеспечило проведение конкурса по отбору управляющих компаний для управления вновь возведенными и сданными в эксплуатацию в 2012г. многоквартирными домами, расположенными на территории МО г. Оренбург

Следовательно, Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельным хозяйствующим субъектам, лишило 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 Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации МО г. Оренбург ч.1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции».

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 Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации МО г. Оренбург нарушившим 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: провести конкурсы по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами, расположенным по адресам: г. Оренбург, ул. Липовая, 20, ул. Просторная 23/3, ул. Просторная 23, ул. Просторная 23/2, ул. Автомобилистов 2/1.
3. Передать материалы дела № 06-05-10/2014 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении административного производства в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

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 № 06-05-10/2014**

**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 со ставе: 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 реше ния по делу № 06-05-10/2014 о нарушении УЖКХ администрации МО г. Оренбург ч.1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»,

### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Управлению жилищно-коммунального хозяйства 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 2012г., для чего:

1.1. в срок до 01 октября 2014г. провести конкурсы по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Оренбург, ул. Липовая, 20, ул. Просторная 23/3, ул. Просторная 23, ул. Просторная 23/2, ул. Автомобилистов 2/1.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России в срок **до 05 октября 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 вы несения.

Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правона рушениях.

