

## РЕШЕНИЕ

резольютивная часть решения оглашена «03» августа 2012 года

решение в полном объеме изготовлено «16» августа 2012 года  
г. Ханты-Мансийск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

..... — заместитель руководителя Управления;

Члены комиссии:

..... – начальник отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления;

..... – ведущий специалист-эксперт отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления;

..... – специалист-эксперт отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления;

в отсутствие представителя заявителя по делу, своевременно уведомленного о месте и времени рассмотрения дела;

в присутствии представителя ответчика по делу от Администрации города Нижневартовска Василенко В.В., действующего на основании доверенности от 29.12.2011 года;

в присутствии представителя лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах ОАО «Управляющая компания №1» (далее – ОАО УК №1) Синцовой Н.А., действующей на основании доверенности от 01.08.2012 года;

рассмотрев дело 05-09-176/2012 по признакам нарушения Администрацией города Нижневартовска (ул. Таежная, 24, г. Нижневартовск, ХМАО-Югра, 628602), части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Ханты-Мансийское УФАС России поступило обращение Литвиненко А.А. (вх.№886-О от 20.06.2012) по вопросу не проведения администрацией города Нижневартовска (далее – Администрация) открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Заявитель указывает на бездействие со стороны администрации в части не проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: ул. Ленина, д.34, г.Нижневартовск (далее – Многоквартирный дом). Администрацией нарушены положения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в издании Постановления, утверждаемого размер платы за содержание и ремонт жилых помещений, а также договоры, которые заключались с собственниками помещений в многоквартирном доме, не соответствуют положениям статьи 162 Жилищного кодекса в части не установления размера платы за содержание и ремонт жилых помещений.

По результатам рассмотрения представленных документов, Ханты-Мансийским УФАС России принято решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства, что подтверждается Приказом № 0792 от 11.07.2012 года.

Дело №05-09-176/2012 назначено к рассмотрению на 03.08.2012 года, у лиц участвующих в деле Определением запрошены документы необходимые для рассмотрения дела, а также объяснения по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции (исх. № 05-09/ТВ-589 от 11.07.2012).

Мотивированное требование антимонопольного органа по представлению документов и объяснений Администрацией и ОАО УК №1 исполнено в установленный срок.

Приказом заместителя руководителя Ханты-Мансийского УФАС России от 03.08.2012г. № 0926, в состав Комиссии по рассмотрению дела внесены изменения.

Рассмотрение дела состоялось в назначенную дату.

В ходе рассмотрения дела заслушаны письменные пояснения ответчика по делу, а также лица располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах.

Доводы ответчика заключаются в следующем.

В соответствии с пунктом 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течении 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.

Так, во исполнение пункта 2 статьи 161 Жилищного кодекса 01.09.2005 г.,

собственники многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 34., в форме заочного голосования выбрали способ управления многоквартирным домом путем заключения договора на управление и содержание многоквартирного дома с ОАО УК №1.

Полная позиция по делу изложена в письменных пояснениях (вх. № 02-4832 от 02.08.2012).

Также, в ходе рассмотрения дела заслушаны устные пояснения представителя лица располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах ОАО УК №1, которые заключаются в следующем.

Многоквартирный дом, расположенный по адресу г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 34., введен в эксплуатацию в 1986 году, в 1988 году передан в хозяйственное ведение МУП «ПРЭТ №1» (в настоящее время ОАО «Управляющая компания №1»).

В связи с введением в действие нового Жилищного кодекса в 2005 году, собственники помещений, согласно статьи 161 Жилищного кодекса обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

01.09.2005 года, во исполнение статьи 161 Жилищного кодекса собственниками жилых, нежилых помещений, выбран способ управления многоквартирного дома, согласно которому в качестве управляющей организации выбрано МУП «ПРЭТ №1».

Полная позиция по делу изложена в письменных пояснениях (вх. № 02-4831 от 02.08.2012).

Комиссией антимонопольного органа на основании представленных документов, являющихся доказательствами по делу письменных пояснений заявителя, а также устных и письменных пояснений представителя ответчика, представителя лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах сделаны следующие выводы.

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 34., введен в эксплуатацию в 1986 году, что подтверждается техническим паспортом здания (строения) составленным по состоянию на 07.06.2000г.

В 1988 году многоквартирный дом передан в хозяйственное ведение муниципальному унитарному предприятию «Производственный ремонтно-эксплуатационный трест №1» (далее – МУП «ПРЭТ №1»). В апреле 2009 года МУП «ПРЭТ №1» реорганизован в ОАО «Управляющая компания №1» (далее – ОАО «УК №1»), о чем свидетельствует выписка из Единого государственного реестра юридических лиц №9308 от 25.07.2012г.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса 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.

Частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса предусмотрено, что 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 статьи 161 Жилищного кодекса открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам и организациям, 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 момента вступления в действие нового Жилищного кодекса от 01.03.2005 г., способ управления многоквартирным домом регулируется статьей 161 названного закона.

В соответствии с [частью 2, 3 ст. 161](#) Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников

жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для собственников помещения в многоквартирном доме.

Согласно [статье 44](#) ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений относится выбор способа управления многоквартирным домом ([п. 4 ч. 2 ст. 44](#) ЖК РФ).

Так, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса, 01.09.2005 г., МУП «ПРЭТ №1» проведено общее собрание собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме расположенного по адресу: г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 34.

Согласно решению №1 общего собрания собственников жилых и нежилых помещений жилого многоквартирного дома №34 по адресу: ХМАО-Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина от 01.09.2005г., был выбран способ управления многоквартирным домом – «управление управляющей организацией». В качестве управляющей организации, выбрано МУП «ПРЭТ №1». Решение принято

большинством голосов более 64% от общего числа голосов собственников.

Учитывая то, что способ управления управляющей организацией осуществлен собственниками помещений в многоквартирном доме до истечения одного года, с момента вступления в действие Жилищного кодекса, то проведение открытого конкурса указанного в части 4 статьи 161 Жилищного кодекса не требуется.

03.07.2010г. между ОАО «УК №1» (до апреля 2009 года – МУП «ПРЭТ №1») и Литвиненко З.А. заключен договор управления многоквартирным домом №166 от 03.07.2010 года.

Предметом настоящего договора является обеспечение оказания услуг и выполнение работ за плату «Управляющей компанией» по заданию «Собственника» по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Нижневартонск, ул.Ленина, д.34 по организации предоставления коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение (при наличии), электроснабжение (в домах с общедомовыми приборами учета), услуг по утилизации (захоронению) мусора и иных услуг «Собственнику» жилого помещения №120 общей площадью 1/6 доля, в указанном доме в соответствии с техническими регламентами, положениями стандартов и условиями настоящего договора.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса, договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса определено, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно части 4 статьи 158 Жилищного кодекса, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-

Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений на территории города Нижневартовска, утвержден Постановлением администрации города от 25.11.2010 г. №1331 «Об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений», согласно которому данные расчеты применяются к гражданам, являющимися нанимателями жилых помещений в муниципальном жилищном доме и к гражданам являющимися собственниками помещений многоквартирных домов, которые не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Действия настоящего постановления, обязательны для исполнения всем хозяйствующим субъектам осуществляющих свою деятельность управляющих компаний, по управлению эксплуатацией нежилого (жилого) фонда на территории городского округа город Нижневартовск.

Таким образом, издание Администрацией нормативного акта по установлению размера платы за содержание и ремонт жилых помещений на территории города Нижневартовска регламентированы законодательством Российской Федерации.

Фактов нарушающих часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившихся в не проведении Администрацией открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не установлено.

Имеющиеся в материалах дела доказательства позволяют принять Комиссии антимонопольного органа мотивированное решение по делу.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, пунктом 2 части 2 статьи 39, статьи 41, статьей 43, статьей 45, пунктом 2 части 1 статьи 48 статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

## **РЕШИЛА:**

1. Прекратить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в связи с отсутствием нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции Администрацией города Нижневартовска выразившееся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.