



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Орловской области**

ул. Салтыкова-Щедрина, 21, г. Орёл, ГСП, 302000  
тел. (4862) 47-53-57, факс (4862) 76-44-60  
e-mail: to57@fas.gov.ru

30.04.2015 № 1624/03

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заказное с уведомлением о вручении

Администрация г. Орла  
302000, г. Орёл, ул. Пролетарская гора, 1  
Факс: (4862) 41-44-00  
E-mail: [info@orel-adm.ru](mailto:info@orel-adm.ru)

ООО «Уютный Дом»  
302030, г. Орёл, ул. Московская, д. 69, пом. 214  
Факс: (4862) 55-96-53  
E-mail: [info@uk-ud.ru](mailto:info@uk-ud.ru)

Общественная организация  
«Орловское Местное (Городское)  
Общество Защиты  
Прав Потребителей в сфере ЖКХ  
«Мой дом»  
302028, г. Орёл, ул. Тургенева, д. 23, кв. 120

**РЕШЕНИЕ**

**по делу №872-14/03 АЗ**

30.04.2015

г. Орёл

Резолютивная часть решения оглашена 23.04.2015.

В полном объеме решение изготовлено 30.04.2015.

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии: И.В. Солдатенковой, заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,

Членов Комиссии: Бочкова С.А., главного специалиста – эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; Погодиной Е.Ю., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти (далее - Комиссия),

в присутствии представителей:

заявителя - ООО «Уютный Дом» (далее так же – Заявитель): Рыбина Д.С.,

лица располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах - Общественная организация «Орловское Местное (Городское) Общество Защиты Прав Потребителей в сфере ЖКХ «Мой дом» (далее – Общественная организация): Чернова А.Л.,

в отсутствие представителя, надлежащим образом уведомленного о дате, месте и времени рассмотрения дела, ответчика по делу – администрации г. Орла (далее так же – Администрация),

рассмотрев дело №872-14/03АЗ, возбужденное по признакам нарушения Администрацией части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), выразившихся в неправомерных действиях по отказу от проведения открытого конкурса №ОК-

103/08-14 (Лот №1, извещение №290814/0130014/03) по отбору управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом, расположенным на территории Советского района муниципального образования «Город Орёл», по адресу: г. Орёл, Кинопрокатный пер., д. 1 (далее – Конкурс), путем принятия Администрацией постановления от 03.10.2014 №3863 «Об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление №3863),

#### УСТАНОВИЛА:

20.10.2014 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Орловской области (далее так же – Орловское УФАС России, Управление) поступило заявление ООО «Уютный дом» о нарушении организатором торгов – Администрацией части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

25.11.2014 в соответствии с приказом Управления №226 в отношении Администрации по признакам части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции» было возбуждено дело №872-14/03АЗ (далее - дело).

Рассмотрение дела откладывалось, и было назначено на 23.04.2015.

23.04.2015 в ходе рассмотрения дела, представитель Заявителя пояснил, что, по мнению ООО «Уютный дом», в собрании по выбору управляющей организации для управления домом, расположенном по адресу: г. Орел, Кинопрокатный пер., д. 1 (далее так же - дом), приняло участие менее 50% собственников жилых помещений дома, в связи с чем, осуществленный по результатам указанного собрания выбор управляющей компании, и, соответственно, действия Администрации по отказу от проведения Конкурса, путем принятия Постановления №3863, являются неправомерными.

Представитель Общественной организации пояснил Комиссии о существующей практике выбора управляющих компаний.

Ответчик по делу считает, что у Администрации отсутствует обязанность осуществлять проверку сведений, предоставляемых по результатам проведения собраний собственников жилых помещений. Таким образом, при принятии решений об отказах от проведения конкурсов по выбору управляющих компаний Администрация, получив соответствующие документы, считает, что протоколы собраний собственников жилых помещений по выбору управляющих компаний составлены с соблюдением действующего законодательства, а соответствующие договоры заключены с собственниками жилых помещений, но не проверяет это, ввиду отсутствия такой обязанности.

Комиссия, заслушав пояснения представителей лиц участвующих в рассмотрении дела, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим выводам:

1. 11.08.2014 ЗАО «Зенит Строй» было получено разрешение на ввод в эксплуатацию жилого многоквартирного дома, расположенного адресу: г. Орёл, Кинопрокатный пер., д. 1 (далее - разрешение).

Согласно разрешению, в указанном доме имеется 143 квартиры, с фактической общей площадью 8672,5 м<sup>2</sup>.

29.08.2014 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/> было размещено извещение о проведении Конкурса (далее - извещение).

В извещении указано следующее: прием заявок с 01.09.2014, дата вскрытия конвертов с заявками - 01.10.2014, дата рассмотрения заявок - 06.10.2014, дата проведения конкурса 08.10.2014.

В соответствии с протоколом вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе от 01.10.2014 №б/н, для участия в Конкурсе было подано две заявки: ООО «Уютный дом» и ООО «Орелжилцентр».

01.10.2014 в Администрацию поступило письмо председателя собрания Е.В. Гороховой (исх. №б/н от 30.09.2014), в котором указано, что по результатам проведения общего собрания собственников жилых помещений дома, принято решение о выборе управляющей компании - ООО «Советская - 1», в связи с чем, в письме указана просьба прекратить проведение Конкурса. Вместе с указанным письмом в Администрацию был передан протокол общего собрания собственников жилых помещений дома №б/н от 18.09.2014 (далее - Протокол), а так же договоры управления многоквартирным домом.

03.10.2014 Администрацией было принято Постановление №3863 об отказе от проведения Конкурса.

2. В результате анализа документов и сведений, полученных в ходе рассмотрения, в том числе письма Управления государственной жилищной инспекции Орловской области (далее – Жилинспекция) от 20.04.2015 №837/1, дела установлено следующее.

2.1. В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме (пункт 1 части 2 статьи 161 ЖК РФ);
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (пункт 2 части 2 статьи 161 ЖК РФ);
- управление управляющей организацией (пункт 3 части 2 статьи 161 ЖК РФ).

Частью 3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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.

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме (часть 1 статьи 48 ЖК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 45 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме  правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В силу части 1 статьи 162 ЖК РФ, 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 управления многоквартирным домом.

Согласно статье 219 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр (пункт 2 статьи 8.1 ГК РФ).

В соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленного 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.

Постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены правила Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

В соответствии с пунктом 3 Правил конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ;

- не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ;

При этом Пунктом 39 Правил установлено, что 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.

Исходя из системного анализа вышеизложенных норм права Комиссия приходит к выводу, что Администрация должна была принять решение об отказе от проведения Конкурса только в случае выбора собственниками помещений способа управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Орёл, Кинопрокатный пер., д. 1, или реализации ими решения о выборе способа управления этим домом.

Аналогичная позиция об основаниях прекращения органами местного самоуправления конкурсов по выбору управляющих компаний изложена в письме ФАС России от 30.09.2014 №АЦ/39755/14, и письме Жилинспекции от 20.04.2015

№837/1, полученном Орловским УФАС России на основании запроса Управления от 07.04.2015 №1320/03.

2.2. Постановлением администрации города Орла от 06.06.2012 № 1832 «Об утверждении Положения об управлении городского хозяйства администрации города Орла» утверждено Положение об управлении городского хозяйства администрации города Орла (далее - Положение).

В соответствии с пунктом 1.1 Положения, Управление городского хозяйства администрации города Орла является структурным подразделением администрации города Орла.

Пунктом 1.7 Положения определено, что Управление городского хозяйства администрации города Орла организует и осуществляет деятельность непосредственно и во взаимодействии с органами государственной власти, структурными подразделениями администрации города Орла, органами местного самоуправления, учреждениями, организациями и предприятиями.

В соответствии с пунктом 3.2 Положения, Управление городского хозяйства администрации города Орла содействует управлению многоквартирными домами, в том числе организует проведение собраний собственников помещений многоквартирных домов; проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Для осуществления своих функций Управление городского хозяйства администрации города Орла имеет право запрашивать и получать в установленном порядке от руководителей структурных подразделений и территориальных органов администрации города Орла, учреждений, предприятий и организаций, должностных лиц информацию, документы и материалы, необходимые для выполнения возложенных на Управление задач (пункт 4.1.2 Положения).

Согласно пункту 10 части 2 Порядка взаимодействия структурных подразделений администрации города Орла по вопросам проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы, утвержденного постановлением администрации города Орла от 09.01.2008 № 1, Управление городского хозяйства администрации города Орла принимает решение об отказе от проведения конкурса в случае поступления в Управление городского хозяйства администрации города Орла документов, подтверждающих выбор способа управления и реализацию решения о выборе способа управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения дела установлено, что представленные Администрацией документы (Протокол, договоры управления многоквартирным домом) не подтверждают выбор и реализацию способа управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме.

В соответствии с выписками из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по состоянию на 18 сентября 2014, то есть на дату составления Протокола, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Орёл, Кинопрокатный пер., д. 1, право собственности было зарегистрировано на квартиры №№ 4, 18, 122. Суммарная площадь данных

помещений равна 148,8 квадратных метров, что составляет 1,72 % от общей площади помещений в данном многоквартирном доме.

Кроме того, проанализировав договоры на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Орёл, Кинопрокатный пер., д. 1, заключенные гражданами с ООО «Советская - 1» в период с 09.09.2014 по 10.09.2014, поступившие в Администрацию вместе с Протоколом, Комиссией установлено, что в них не заполнены разделы о государственной регистрации прав собственности граждан на соответствующие жилые помещения.

Таким образом, Администрацией было принято решение об отказе от проведения Конкурса при отсутствии у Администрации достаточных сведений о том, что Протокол был составлен по результатам проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Орёл, Кинопрокатный пер., д. 1.

2.3. Руководствуясь тем, что в соответствии с пунктом 11 Положения о государственном жилищном надзоре, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 №493 «О государственном жилищном надзоре» в компетенцию Жилинспекции входит проведение проверок соблюдения органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к порядку и условиям заключения договоров управления многоквартирными домами, Орловское УФАС России направило 07.04.2015 (исх. №1320) в указанный орган запрос о представлении информации, в котором просило ответить на следующие вопросы:

«1. Правомерно ли были заключены договоры управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Орёл, Кинопрокатный пер., д. 1.

2. Соответствовало ли требованиям нормативных правовых актов проведение собрания по выбору управляющей компании многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Орёл, Кинопрокатный пер., д. 1».

23.04.2015 Орловским УФАС России было получено письмо Жилинспекции (исх. №837/1 от 20.04.2015), в котором, в том числе, указано следующее:

«По состоянию на 18 сентября 2014 у лиц, принявших участие в общем собрании собственников, отсутствовало зарегистрированное право собственности.

Поскольку законом право выбора способа управления многоквартирным домом предоставлено исключительно собственникам помещений в этом доме путем проведения общего собрания и принятия соответствующего решения, а решение о выборе способа управления, оформленное протоколами от 18 сентября 2014, не является решением собственников помещений многоквартирного дома, Управление приходит к выводу о том, что на момент проведения конкурса выбор способа управления многоквартирным жилым домом в установленном порядке не состоялся, в связи с чем у администрации г. Орла отсутствовали правовые основания для снятия этого дома с конкурса».

Таким образом, Жилинспекция, как орган, в компетенцию которого входит проведение проверок соблюдения органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к порядку и условиям заключения договоров управления

многоквартирными домами, пришел к выводу о неправомерности действий Администрации по отказу от проведения Конкурса.

Частью 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции» установлено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

ООО «Уютный дом» имело намерение продолжить участие в Конкурсе, но не смогло реализовать его, ввиду неправомерных действий Администрации, выразившихся в отказе от проведения Конкурса.

Таким образом, действия Администрации по отказу от проведения Конкурса повлекли устранение конкуренции, в связи с чем, Комиссия приходит к выводу о нарушении администрацией части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

Вместе с тем, Комиссия отмечает невозможность выдачи Администрации обязательного для исполнения предписания об устранении указанного нарушения, в связи с заключением гражданами с ООО «Советская - 1» гражданских правовых договоров управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Орёл, Кинопрокатный пер., д. 1.

Одновременно с этим, в связи с рассмотренными обстоятельствами, Комиссия считает целесообразным выдать Администрации рекомендации об осуществлении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона «О защите конкуренции», Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Факт нарушения администрацией г. Орла части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции», признать.
2. Обязательное для исполнения предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства администрации г. Орла не выдавать, в связи с заключением гражданами с ООО «Советская - 1» гражданских правовых договоров управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Орёл, Кинопрокатный пер., д. 1.
3. Выдать администрации г. Орла рекомендации об осуществлении действий, направленных на обеспечение конкуренции.
4. Вопрос об административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства администрацией г. Орла рассмотреть в установленном порядке, в соответствии с требованиями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

Председатель Комиссии:

И.В. Солдатенкова

Члены Комиссии:

С.А. Бочков

Е.Ю. Погодина