

## РЕШЕНИЕ

по делу №13-01-15-03/473

### о нарушении антимонопольного законодательства

г. Волгоград

Резолютивная часть решения оглашена 28 января 2014 года

В полном объеме решение изготовлено 11 февраля 2014 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ по Волгоградской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: **Бурба В.В.** – заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: **Ячmeneва О.И.** – заместитель начальника отдела контроля органов власти,

**Лосевская Е.В.** – главный государственный инспектор отдела контроля органов власти,

с участием: Агинской О.Ю. – представителя Администрации Дзержинского района Волгограда, по доверенности №Д/28-13 от 19.11.2013;

Дроздова А.Ю. – представителя Комитета по градостроительству и архитектуре Волгограда, по доверенности №Д12/13 от 18.11.2013

рассмотрев дело №13-01-15-03/473 по признакам нарушения Администрацией Дзержинского района Волгограда (адрес: 400075, г.Волгоград, ул. Историческая, д.122) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

Дело №13-01-15-03/473 возбуждено Приказом УФАС по Волгоградской области от 28.10.2013 №483 в отношении Администрации Дзержинского района Волгограда (далее - Администрация) по результатам внеплановой выездной проверки Администрации Дзержинского района Волгограда (акт проверки №78 от 02.10.2013).

УФАС по Волгоградской области установлено, что на территории Дзержинского района за период 2012-2013г.г. введены в эксплуатацию многоквартирные дома, расположенные по адресам: ул. 51 Гвардейской Дивизии, 28 (разрешение на ввод №RU34301000-80/03/12 от 18.12.2012, разрешение на ввод №RU 34301000-16/03/12 от 21.05.2012 аннулировано); ул. Морозова, 5 (разрешение на ввод №RU 34301000-43/03/12 от 30.08.2012); ул. Морозова 3 (разрешение на ввод №RU 34301000-44/03/12 от 30.08.2012); ул. им. Маршала Рыбалко, д.14а (строительный адрес ул.

Продольная, 130 мкр., дом №6б) (разрешение на ввод №RU 34301000-54/03/12 от 28.09.2012); ул. 8 Воздушной армии, 6Б (разрешение на ввод №RU 34301000-61/03/12 от 25.10.2012); ул. Эссентукская, д.11 (строительный адрес ул. 51 Гвардейская, 28) (разрешение на ввод №RU 34301000-98/03/12 от 28.12.2012); ул. Морозова, 9 (разрешение на ввод №RU 34301000-99/03/12 от 28.12.2012); ул. Землячки, д.58 (строительный адрес жилой дом №2 в мкр. 125) (разрешение на ввод №RU 34301000-72/03/12 от 30.11.2012).

Конкурсы по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами Администрацией не проведены.

Представитель Администрации на заседании Комиссии представила письменные объяснения №01-21/юр от 19.11.2013, и б/н от 28.01.2014, также пояснила, что поскольку собственниками многоквартирных домов, расположенных по адресам: г.Волгоград, ул. 51 Гвардейской Дивизии, 28; ул. Морозова, 5; ул. Морозова 3; ул. им. Маршала Рыбалко, д. 14а; ул.Эссентукская, д. 11; ул. 8 Воздушной армии, 6Б на общих собраниях собственников помещений многоквартирных домов выбраны управляющие организации для управления указанными многоквартирными домами (копии протоколов представлены в дело), открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами не объявлялись и не проводились. Администрацией объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г.Волгоград, ул. Морозова, 9 (извещение о проведении открытого конкурса №160112/2780470/01 от 16.01.2014 размещено на официальном сайте [www.torgi.ru](http://www.torgi.ru), лот№13); г.Волгоград, ул.Землячки, д.58 (извещение о проведении открытого конкурса №160112/2780470/01 от 16.01.2014 размещено на официальном сайте [www.torgi.ru](http://www.torgi.ru), лот№1).

Представитель Комитета по градостроительству и архитектуре Волгограда представил на заседании Комиссии копии разрешений на ввод объектов в эксплуатацию многоквартирных домов, расположенных по адресам: г.Волгоград, ул. 51 Гвардейской Дивизии, 28; ул. Морозова, 5; ул. Морозова 3; ул. им. Маршала Рыбалко, д. 14а; ул.Эссентукская, д. 11; ул. 8 Воздушной армии, 6Б, ул. Морозова, 9; ул.Землячки, д.58

Представитель Департамента жилищно-коммунального хозяйства на заседание Комиссии не явился, представлены письменные объяснения исх.№ДЖКХ/02-15072 от 19.11.2013 (вх.№7906 от 22.11.2013), согласно которым разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию выдаются администрацией Волгограда, уполномоченным структурным подразделением администрации Волгограда на выдачу таких разрешений является Комитет по градостроительству и архитектуре Волгограда.

Представитель Администрации Волгограда на заседание Комиссии не явился, письменные объяснения не представил.

**Исследовав имеющиеся в деле материалы, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам:**

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (в редакции, действовавшей до 19.04.2013) 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.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

Исходя из положений частей 4 и 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в их взаимосвязи, в части 13 установлен десятидневный срок проведения открытого конкурса специально для случая, если в установленном порядке было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года N 75 утверждены Правила проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее - Правила).

Таким образом, порядок проведения открытого конкурса определен в части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и Правилах, а срок его проведения - в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Организатором конкурса является Администрация Дзержинского района Волгограда в соответствии с Постановлением главы Волгограда от 19.11.2007г. №2575 «Об определении администраций районов Волгограда уполномоченными органами на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и утверждении мероприятий по подготовке и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

Следовательно, Администрация Дзержинского района Волгограда обязана провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном Правилами, в случае ввода в эксплуатацию многоквартирного дома в течение десяти рабочих дней со дня выдачи разрешения о таком вводе.

28 сентября 2012 года введен в эксплуатацию многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Волгоград, ул. им. Маршала Рыбалко, д.14а (строительный адрес ул. Продольная, 130 мкр., дом №6б) (разрешение на ввод №RU 34301000-54/03/12 от 28.09.2012).

Согласно Протоколу общего собрания правообладателей помещений в

многоквартирном доме №14а, по ул. Имени маршала Рыбалко в Дзержинском районе г.Волгограда в форме заочного голосования от 11.08.2012 для управления указанным домом выбрана управляющая организация – Товарищество собственников жилья «Дом-20»

В части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п.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.

Из указанных норм права следует, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе в любой момент выбрать способ управления. Выбор собственниками помещения в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом является основанием для непроведения конкурса органом местного самоуправления.

Поскольку правообладателями помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им. Маршала Рыбалко, д.14а на общем собрании 11.08.2012, то есть до получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, выбран способ управления указанным многоквартирным домом – управляющая организация Товарищество собственников жилья «Дом-20», то у Администрации Дзержинского района отсутствовали основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным домом.

На основании изложенного и п.2 ч.1 ст.48 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства, в части непроведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Волгоград, ул. им. Маршала Рыбалко, д.14а, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях администрации Дзержинского района.

18 декабря 2012 года введен в эксплуатацию многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Волгоград, ул. 51 Гвардейской Дивизии, 28 (разрешение на ввод №RU34301000-80/03/12, разрешение на ввод №RU 34301000-16/03/12 от 21.05.2012 аннулировано).

Администрацией Дзержинского района Волгограда в течение десяти рабочих дней с момента выдачи разрешения №RU 34301000-80/03/12 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Волгоград, ул. 51 Гвардейской Дивизии, 28, то есть в период с 19 декабря 2012 года по 09 января 2013 года, открытый конкурс не объявлен, установленная обязанность не выполнена.

30 августа 2012 года введен в эксплуатацию многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Волгоград, ул. Морозова, 5 (разрешение на ввод №RU 34301000-43/03/12).

Администрацией Дзержинского района Волгограда в течение десяти рабочих дней с момента выдачи разрешения №RU 34301000-43/03/12 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Волгоград, ул. Морозова, 5, то есть в период с 31 августа 2012 года по 13 сентября 2012 года, открытый конкурс не объявлен, установленная обязанность не выполнена.

30 августа 2012 года введен в эксплуатацию многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Волгоград, ул. Морозова, 3 (разрешение на ввод №RU 34301000-44/03/12).

Администрацией Дзержинского района Волгограда в течение десяти рабочих дней с момента выдачи разрешения №RU 34301000-44/03/12 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Волгоград, ул. Морозова, 3, то есть в период с 31 августа 2012 года по 13 сентября 2012 года, открытый конкурс не объявлен, установленная обязанность не выполнена.

25 октября 2012 года введен в эксплуатацию многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Волгоград, ул. 8 Воздушной армии, 6Б (разрешение на ввод №RU 34301000-61/03/12).

Администрацией Дзержинского района Волгограда в течение десяти рабочих дней с момента выдачи разрешения №RU 34301000-61/03/12 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Волгоград, ул. 8 Воздушной армии, 6Б, то есть в период с 26 октября 2012 года по 09 ноября 2012 года, открытый конкурс не объявлен, установленная обязанность не выполнена.

28 декабря 2012 года введен в эксплуатацию многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Волгоград, ул. Эссентукская, 11 (разрешение на ввод №RU34301000-98/03/12).

Администрацией Дзержинского района Волгограда в течение десяти рабочих дней с момента выдачи разрешения №RU 34301000-98/03/12 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Волгоград, ул. Эссентукская, 11, то есть в период с 29 декабря 2012 года по 22 января 2013 года, открытый конкурс не объявлен, установленная обязанность не выполнена.

28 декабря 2012 года введен в эксплуатацию многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Волгоград, ул. Морозова, 9 (разрешение на ввод №RU34301000-99/03/12).

Администрацией Дзержинского района Волгограда в течение десяти рабочих дней с момента выдачи разрешения №RU 34301000-99/03/12 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Волгоград, ул. Морозова, 9, то есть в период с 29 декабря 2012 года по 22 января

2013 года, открытый конкурс не объявлен, установленная обязанность не выполнена.

30 ноября 2012 года введен в эксплуатацию многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Землячки, 58 (разрешение на ввод №RU34301000-72/03/12).

Администрацией Дзержинского района Волгограда в течение десяти рабочих дней с момента выдачи разрешения №RU 34301000-72/03/12 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Землячки, 58, то есть в период с 01 декабря 2012 года по 14 декабря 2012 года, открытый конкурс не объявлен, установленная обязанность не выполнена.

Таким образом, Администрацией конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Волгоград, ул. 51 Гвардейской Дивизии, 28, ул. Морозова, 9, ул. Морозова, 5, ул. Морозова 3, ул. 8 Воздушной армии, 6Б, ул. Эссентукская, д. 11, ул. Землячки, д. 58 в сроки, установленные частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ не объявлены и не проведены.

В части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет, в том числе органам местного самоуправления на принятие актов и (или) осуществление действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия таких актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

По смыслу статьи 15 Закона о защите конкуренции нормативно установленный запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством ненадлежащего использования административных инструментов.

В соответствии с пунктом 4 Правил принципами проведения конкурса являются: создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестная конкуренция; эффективное использование 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; доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом позволит обеспечить равноправные конкурентные отношения между хозяйствующими субъектами, осуществляющими предпринимательскую деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами.

Так же реализация части 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ 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 так же позволяет снизить количество злоупотреблений со стороны органов власти и организаций-застройщиков по отношению к собственникам помещений в многоквартирных домах, которые, пользуясь своим положением, могут единолично выбрать управляющую компанию до проведения открытого конкурса.

Бездействие администрации Дзержинского района Волгограда по непроведению обязательных открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления вновь возведенными многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. 51 Гвардейской Дивизии, 28, ул. Морозова, 9, ул. Морозова, 5, ул. Морозова 3, ул. 8 Воздушной армии, 6Б, ул. Эссентукская, д.11, ул. Землячки, д.58, в срок, установленный в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и по настоящий момент, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельных хозяйствующих субъектов в части осуществления деятельности по управлению указанными многоквартирными домами без проведения торгов, в течение длительного времени ограничило доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению домами путем участия в публичных процедурах, что является нарушением запретов, предусмотренных в части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, поскольку может привести к ограничению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Волгоград, ул. 51 Гвардейской Дивизии, 28, ул. Морозова, 9, ул. Морозова, 5, ул. Морозова 3, ул. 8 Воздушной армии, 6Б, ул. Эссентукская, д.11, ул. Землячки, д.58.

На заседании Комиссии представителем Администрации в материалы дела представлены:

- копия протокола №2 общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. 51 Гвардейской Дивизии, 28 от 19.09.2013, согласно которому собственниками помещений выбрана управляющая организация - ООО «Управляющая компания «Энергопром»;
- копия протокола №1 общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Эссентукская, 11 от 10.01.2013, согласно которому собственниками помещений выбрана управляющая организация - ООО «Управляющая компания «Энергопром»;
- копия выписки из протокола №1 общего собрания собственников жилья многоквартирного дома по адресу: г.Волгоград, ул.им. И.В.Морозова, д.3 от 01.10.2012, согласно которому собственниками помещений выбрана управляющая организация – ООО «Управляющая компания №1»;
- копия выписки из протокола №1 общего собрания собственников жилья многоквартирного дома по адресу: г.Волгоград, ул.им. И.В.Морозова, д.5 от 01.10.2012, согласно которому собственниками помещений выбрана управляющая организация – ООО «Управляющая компания №1»;
- копия протокола общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме №6б по ул. 8-ой Воздушной Армии (заочная форма проведения собрания) от 15.07.2013, согласно которому собственниками помещений выбрана управляющая

организация – ООО «Управляющая компания «Снегири».

Администрацией объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г.Волгоград, ул. Морозова, 9 (извещение о проведении открытого конкурса №160112/2780470/01 от 16.01.2014 размещено на официальном сайте [www.torgi.ru](http://www.torgi.ru), лот№13) и многоквартирным домом, расположенном по адресу: г.Волгоград, ул.Землячки, д.58 (извещение о проведении открытого конкурса №160112/2780470/01 от 16.01.2014 размещено на официальном сайте [www.torgi.ru](http://www.torgi.ru), лот№1).

В связи с выбором собственниками помещений многоквартирных домов расположенных по адресам: г. Волгоград, ул. 51 Гвардейской Дивизии, 28, ул. Морозова, 5, ул. Морозова 3, ул. 8 Воздушной армии, 6Б, ул. Эссентукская, д.11 на общих собраниях собственников помещений многоквартирных домов управляющих организаций, и в связи с объявлением Администрацией открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Волгоград, ул. Морозова, 9; г.Волгоград, ул.Землячки, д.58 необходимость в выдаче обязательного для исполнения предписания отсутствует.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать факт нарушения Администрацией Дзержинского района Волгограда ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Волгоград, ул. 51 Гвардейской Дивизии, 28, ул. Морозова, 9, ул. Морозова, 5, ул. Морозова 3, ул. 8 Воздушной армии, 6Б, ул. Эссентукская, д.11, ул. Землячки, д.58, введенных в эксплуатацию в 2012-2013 годах.

2. Не выдавать Администрации Дзержинского района Волгограда обязательное для исполнения предписание.

3. **Передать материалы** дела №13-01-15-03/473 соответствующему должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.