

# РЕШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

## Резолютивная часть решения оглашена «17» апреля 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «20» апреля 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

рассмотрев дело № 83/04 по признакам нарушения Администрацией г. Донецка (346330, Ростовская область, г. Донецк, пр. Мира, 39; далее по тексту - Администрация) ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»)

в отсутствие представителей Администрации, в присутствии представителей ООО «Городская управляющая компания», в отсутствие представителя Донецкого отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области

### УСТАНОВИЛА:

В рамках исполнения Перечня поручений Президента РФ от 31.05.2013 г. № Пр-1479, поручения руководителя ФАС России от 07.08.2013 г. №ИА/30892/13 Ростовским УФАС России осуществлен мониторинг соблюдения органами местного самоуправления положений ЖК РФ, предусматривающих проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случае, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [порядке](#) выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Ростовским УФАС установлено, что 28.12.2012 года Администрацией г. Донецка МУП г. Донецка Ростовской области «Архитектурно-градостроительное бюро» выдано разрешение на ввод объекта, многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Донецк, пер. Чапаева, 4-а (далее – МКД) в эксплуатацию № RU61305000-314.

При этом, согласно письму Администрации от 27.09.2013 г. (вх. № 17958) конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД не проводился.

Названные обстоятельства послужили основанием для возбуждения настоящего дела.

Согласно письменным пояснениям Администрации (вх. № 2976 от 02.03.2015 г.) конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД не проводился в связи с тем, что в соответствии со ст. 161 ЖК РФ протоколом общего собрания собственников помещений в МКД от 29.12.2012 г. в качестве управляющей организации выбрано ООО «Городская управляющая компания» (заверенная печатью ООО «Городская управляющая организация» и подписью директора ООО «Городская управляющая организация» В.Г. Сербова копия протокола собственников от 29.12.2012 г. прилагается)

Кроме того, в данных пояснениях указано, что обязанность по проведению конкурсов по отбору управляющих организаций возложена на МУ «Управление ЖКХ, транспорта и связи Администрации г. Донецка», действующего на основании Положения, утвержденного решением Донецкой городской Думы от 27.02.2013 г. № 23.

Однако, ранее, 27.09.2013 г. (вх. № 17958), Администрацией г. Донецка за подписью заместителя главы Администрации по строительству и реструктуризации угольной промышленности Д.П. Романенко представлен ответ на запрос Ростовского УФАС России от 02.09.2013 г. исх. № 17368/04 к которому приложена копия решения общего собрания собственников помещений в МКД от 10.04.2013 г., которая также заверена печатью ООО «Городская управляющая организация» и подписью директора ООО «Городская управляющая организация» В.Г. Сербова.

В этой связи к участию в рассмотрении настоящего дела в качестве заинтересованного лица привлечено ООО «Городская управляющая организация», рассмотрение дела отложено на 17.04.2015 г.

Кроме того, в ОАО «Энергосбыт Ростовэнерго» (Каменское межрайонное отделение) и в ОАО «Донэнерго» (филиал «Тепловые сети» - Донской район тепловых сетей) были направлены запросы (исх. № 4865/04 и № 4864/04) от 25.03.2015 г. о предоставлении копий протоколов общего собрания собственников помещений в МКД и договоров управления МКД.

Согласно письменным пояснениям ООО «Городская управляющая организация» (вх. № 5910 от 17.04.2015 г.) собственниками помещений в МКД способ управления выбран 10.04.2013 г. (копия протокола от 10.04.2013 г. прилагается).

Письмом ОАО «Энергосбыт Ростовэнерго» (Каменское межрайонное отделение) от 07.04.2015 г. (вх. № 5241) в Ростовское УФАС России была представлена копия протокола общего собрания собственников помещений в МКД от 10.04.2013 г., который явился одним из оснований для обслуживания данного дома ОАО «Энергосбыт Ростовэнерго» в рамках договора энергоснабжения № 921 от 01.12.2009 г.

Из изложенного Комиссия приходит к выводу, что надлежащим стоит считать протокол общего собрания собственников помещений в МКД о выборе способа

управления МКД от 10.04.2013 г.

Комиссия, изучив материалы настоящего дела, приходит к следующим выводам.

В соответствии со [статьей 161](#) ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из перечисленных в данной [норме](#) Закона способов управления многоквартирным домом. 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. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации", вступившим в законную силу 18.07.2011, [статья 161](#) ЖК РФ дополнена [частью 13](#), согласно которой 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.

В свою очередь, согласно [части 4 статьи 161](#) ЖК РФ 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.

В настоящее время применяются [Правила](#) проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее - Правила N 75).

В соответствии с [пунктом 4](#) Правил N 75 конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

В силу [пункта 2](#) Правил N 75 под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

При этом довод Администрации о том, что обязанность по проведению конкурсов, предусмотренных Правилами №75, возложена на МУ «Управление ЖКХ, транспорта и связи Администрации г. Донецка» Комиссия считает необоснованным, так как МУ «Управление ЖКХ, транспорта и связи Администрации г. Донецка» было наделено полномочиями по организации проведения конкурсов по отбору управляющих организаций в случаях, если: 1) в течении года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом; 2) если принятое решение о выборе способа управления не было реализовано; 3) если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления или выбранный способ управления не был реализован. (п. 2 ч. 2 ст. 3 Положения о муниципальном учреждении «Управление ЖКХ, транспорта и связи Администрации г. Донецка», утвержденного решением Донецкой городской Думы от 27.02.2013 г. № 23(далее по тексту - Положение).

При этом в Положении не закреплены положения о том, что в целях реализации положений ч.13 ст.161 ЖК РФ МУ «Управление ЖКХ, транспорта и связи Администрации г. Донецка», как самостоятельный субъект публичных правоотношений, обладал в 2012 -2013 годах полномочиями организатора открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь возведенными многоквартирными домами после выдачи разрешения на ввод их в эксплуатацию.

В силу [части 1 статьи 15](#) ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления 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).

Из данного [положения](#) следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении [части 1 статьи 15](#) ФЗ «О защите конкуренции» является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем. (Постановление Президиума ВАС РФ от 29.11.2011 N 8794/11 по делу N А66-7056/2010; Постановление Президиума ВАС РФ от 05.04.2011 N 14694/10 по делу N А13-10558/2008)

Таким образом, не проведение 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, предлагающие наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников

помещений в многоквартирных домах, а также хозяйствующих субъектов, действующих на соответствующем товарном рынке - рынке управления многоквартирными домами. (Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 09.12.2014 г. по делу N А53-7731/2014, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.09.2014 г. по делу N А53-7731/2014; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 07.03.2014 по делу N А79-2306/2013; Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 26.06.2013 по делу N А82-6947/2012; Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2013 по делу N А79-2306/2013).

В связи с вышеизложенным, в действиях Администрации г. Донецка, выразившихся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Донецк, ул. Чапаева, 4-а после выданного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [порядке](#) разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, содержится нарушение ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности необоснованно препятствовать осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам.

Вместе с тем, в силу того, что в настоящее время собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Донецк, ул. Чапаева, 4-а реализовано право по выбору способа управления многоквартирным домом (протокол общего собрания собственников помещений в МКД от 10.04.2013 г.), основания для выдачи предписания по настоящему делу отсутствуют.

Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать Администрацию г. Донецка нарушившей ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».
2. Администрации г. Донецка предписание не выдавать в связи с отсутствием оснований.