

МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства»

Октябрьского района г. Ростов-на-Дону

344038, Ростовская область,

г. Ростов-на-Дону, ул. Ленина, 44

Прокуратура Октябрьского района

г. Ростова-на-Дону

344038, г. Ростов-на-Дону,

ул. Ленина, 44

**ООО «Ремонтно-эксплуатационная компания
объединенных ТСЖ»**

344002, г. Ростов-на-Дону,

ул. Темерницкая, д. 54, к. 59, оф. 3

ООО «Управляющая компания «ДУ-9»

344038, г. Ростов-на-Дону, ул. Герасименко 6/2

РЕШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

Резолютивная часть решения оглашена «30» ноября 2015г.

В полном объеме решение изготовлено «30» ноября 2015г.

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

Председатель Комиссии: Коренченко К.А. – заместитель руководителя -
начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: Ратникова О.С. – главный специалист-эксперт
отдела контроля органов власти;

Дорофеева Е.С. - специалист 3 разряда
отдела контроля органов власти

рассмотрев дело № 2282/04 по признакам нарушения муниципальным казенным учреждением «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Октябрьского района г. Ростов-на-Дону (далее – МКУ УЖКХ) ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»)

в присутствии представителя Прокуратуры Октябрьского района г. Ростов-на-Дону, представителя МКУ УЖКХ по доверенности, представителя ООО «Ремонтно-эксплуатационная компания объединенных ТСЖ» по доверенности, представителя ООО «Управляющая компания «ДУ-9» по доверенности,

У С Т А Н О В И Л А:

10.06.2015 г. (вх. № 9095) в Ростовское УФАС России из Прокуратуры Октябрьского района г. Ростова-на-Дону (далее – Прокуратура) поступили материалы по итогам проведения проверки исполнения организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, расположенными на территории Октябрьского района г. Ростова-на-Дону (далее по тексту – МКД), и органами местного самоуправления требований законодательства, регламентирующего порядок лицензирования деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами.

Управляющей организации ООО «Ремонтно-эксплуатационная компания объединенных ТСЖ» (далее – ООО «РЭК»; ИНН 6164293340), которая осуществляет деятельность по управлению МКД на территории Октябрьского района г. Ростова-на-Дону, было отказано в выдаче лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Управляющая организация ООО «ДУ-9», которая осуществляет деятельность по управлению МКД на территории Октябрьского района г. Ростова-на-Дону, вообще не обращалась за получением лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

При этом, МКУ УЖКХ не организовало проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, ранее находившимися в управлении организаций, которым было или отказано в выдаче лицензии, или которые за получением указанной лицензии вообще не обращались, проведение которого предусмотрено ч.4 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 N 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ»).

В рамках рассмотрения материалов, поступивших из Прокуратуры, Ростовским УФАС России в адрес МКУ УЖКХ (исх. № 13209/04 от 24.07.2015 г.) и Департамента ЖКХ и энергетики г. Ростова-на-Дону (исх. № 13208/04 от 24.07.2015 г.) были направлены запросы о предоставлении информации относительно перечня МКД, управление которыми до 01.04.2015 г. осуществляли ООО «РЭК» и ООО «ДУ-9».

Согласно ответу МУК УЖКХ (вх. № 12461 от 04.08.2015 г.) ООО «РЭК» осуществляло на территории Октябрьского района г. Ростова-на-Дону управление МКД, расположенным по адресу: ул. Н. Данченко, 76/6.

Согласно ответу Департамента ЖКХ и энергетики г. Ростова-на-Дону от 06.08.2015 г. (вх. № 12641) ООО «ДУ-9» осуществляло на территории Октябрьского района г. Ростова-на-Дону управление МКД, расположенными по следующим адресам:

- ул. Погодина, 15;
- ул. Погодина, 17;
- ул. Погодина, 13/1;
- ул. Мебельный, 16;
- ул. Фрунзе, 5;
- ул. Фрунзе, 5/1;
- пер. Соборный, 61.

При этом, собственники помещений в МКД, расположенных по адресам: ул. Погодина, 15; ул. Погодина, 17; ул. Погодина, 13/1; ул. Мебельный, 16; ул. Фрунзе, 5/1; пер. Соборный, 61, в мае 2015 г. выбраны иные способы управления МКД. А в отношении домов, расположенных по адресам: ул. Фрунзе, 5 и ул. Н. Данченко, 76/6, 26.05.2015 г. объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данными МКД.

Также в рамках рассмотрения материалов, поступивших из Прокуратуры, было установлено, что 01.04.2015 г. Государственная жилищная инспекция Ростовской области (далее по тексту – Госжилинспекция РО) направила в адрес Администрации г. Ростова-на-Дону информационное письмо, согласно которому ООО «РЭК» 30.03.2015 г. обратилось за получением лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД. Согласно решению лицензионной комиссии Ростовской области от 24.04.2015 г. № 8/80 и Приказу № 340 от 28.04.2015 г. ООО «РЭК» отказано в предоставлении лицензии на осуществление

предпринимательской деятельности по управлению МКД, 29.04.2015 г. в адрес Администрации г. Ростова-на-Дону направлено уведомление об отказе ООО «РЭК» в предоставлении вышеуказанной лицензии.

Кроме того, согласно письму ООО «ДУ-9», представленному Прокуратурой, ООО «ДУ-9» не обращалось за получением лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Названные обстоятельства послужили поводом для возбуждения в отношении МКУ УЖКХ дел №№ 1581/04 - 1588/04 (по каждому МКД).

На заседании Комиссии Ростовского УФАС России по рассмотрению дела № 1581/04 представителем МКУ УЖКХ было заявлено ходатайство об объединении дел №№ 1581/04 - 1588/04 в одно производство.

Определением от 23.11.2015 г. (исх. № 20800/04) дела №№ 1581/04 – 1588/04 объединены в одно производство, в связи с их однородностью, а также в целях полного, всестороннего и объективного рассмотрения указанных дел.

Определением от 25.11.2015 г. (исх. № 20863/04) дело № 2282/04 было назначено к рассмотрению на 30.11.2015 г.

Согласно письменным пояснениям МКУ УЖКХ от 08.10.2015 г. (вх. № 16330) уведомление об отказе в предоставлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД ООО «РЭК» Госжилинспекция РО в адрес МКУ УЖКХ и Администрации Октябрьского района г. Ростов-на-Дону, не направлялось. МКУ УЖКХ о наличии отказа в выдаче лицензии в отношении ООО «РЭК» узнало из информации, размещенной на официальном сайте Госжилинспекции РО.

12.05.2015 г. МКУ УЖКХ разместило данную информацию для собственников помещений МКД.

26.05.2015 г. МКУ УЖКХ объявило открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления МКД, расположенными по адресу: ул. Н. Данченко, 76/6 и ул. Фрунзе, 5, победителем открытого конкурса была признана управляющая организация – ООО «УК ЖКХ «Ростов-Центр».

Комиссия, изучив материалы настоящего дела, приходит к следующим выводам

Согласно ч.1 ст. 7 ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ» юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

В соответствии с п. 2 Постановления Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами осуществляют органы государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации.

Согласно ч.4 ст. 7 ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ» в случае, если в срок до 1

апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в порядке, установленном [статьей 197](#) ЖК РФ, обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо. В течение пятнадцати дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае, если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В соответствии с ч. 4 ст. 200 ЖК РФ в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

Согласно ч. 5 ст. 200 ЖК РФ в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями [части 4](#) настоящей статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в [части 4](#) настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

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 г. № 75 (далее по тексту – Правила № 75)

В соответствии с пунктом 4 Правил № 75 конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правой 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 п. 2 Правил № 75 под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Часть 1 ст. 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» предусматривает, в целях решения вопросов местного значения органы местного самоуправления обладают полномочиями по созданию муниципальных предприятий и учреждений.

В соответствии с ч. 1 ст. 123.21 Гражданского кодекса Российской Федерации учреждением признается унитарная некоммерческая организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера.

Согласно распоряжению Администрации г. Ростова-на-Дону № 119 от 28.03.2014 г. «Об утверждении плана мероприятий по исполнению постановления Правительства от 06.02.2006 г. № 75» МКУ УЖКХ районов г. Ростова-на-Дону являются уполномоченными органами на проведение конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД.

Кроме того, согласно п. 2.4.13 Устава МКУ УЖКХ, утвержденного распоряжением от 17.12.2012 г. № 972, МКУ УЖКХ организует и проводит открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории района.

Таким образом, МКУ УЖКХ является учреждением, наделенным правовыми полномочиями по проведению конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД, расположенными на территории Октябрьского района г. Ростова-на-Дону.

29.04.2015 г. в адрес Администрации г. Ростова-на-Дону направлено уведомление об отказе ООО «РЭК» в предоставлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД.

В этой связи, согласно ч.4 ст. 200 ЖК РФ в течение 15 дней после получения ООО «РЭК» отказа в предоставлении лицензии (после 29.04.2015 г.) МКУ УЖКХ было обязано организовать проведение собрания собственников помещений в МКД, расположенном по адресу: ул. Н. Данченко, 76/6 (ранее управлялся ООО «РЭК») и в случае, если собрание собственников помещений в многоквартирном доме проведено не было, или решение о выборе способа управления на данном собрании не принято и (или) не реализовано, в течение 3 дней объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого

конкурса.

Согласно ч. 5 ст. 200 ЖК РФ в течение 15 дней после 01.04.2015 г., т.к. ООО «ДУ-9» за получением лицензии не обращалось, МКУ УЖКХ было обязано организовать проведение собрания собственников помещений в МКД, расположенных по адресам: ул. Погодина, 15; ул. Погодина, 17; ул. Погодина, 13/1; ул. Мебельный, 16; ул. Фрунзе, 5; ул. Фрунзе, 5/1; пер. Соборный, 61, (ранее управлялись ООО «ДУ-9») и в случае, если собрание собственников помещений в многоквартирном доме проведено не было, или решение о выборе способа управления на данном собрании не принято и (или) не реализовано, объявить, в течение 3 дней со дня проведения данного общего собрания, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Однако, МКУ УЖКХ в установленный законом срок не осуществило организацию и проведение конкурсов по отбору управляющих организаций в указанных МКД.

При этом, согласно извещению о проведении торгов № 260515/2239895/01 открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления МКД, расположенными по адресам: ул. Н. Данченко, 76/6 (ранее управляло ООО «РЭК») и ул. Фрунзе, 5 (ранее управляло ООО «ДУ-9») был объявлен только 26.05.2015г.

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 8799/11 по делу N А66-7056/2010; Постановление Президиума ВАС РФ от 05.04.2011 N 14686/10 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 А82-6977/2012; Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2013 по делу N А79-2306/2013).

Таким образом, в бездействии МКУ УЖКХ, выразившемся в не проведении в установленный законом срок открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: ул. Н. Данченко, 76/6 ул. Погодина, 15; ул. Погодина, 17; ул. Погодина, 13/1; ул. Мебельный, 16; ул. Фрунзе, 5/1; ул. Фрунзе, 5, пер. Соборный, 61, содержится нарушение ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

При этом, 26.05.2015 г. МКУ УЖКХ извещением о проведении торгов № 260515/2239895/01 объявило открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления МКД, расположенным по адресам: ул. Н. Данченко, 76/6 и ул. Фрунзе, 5.

Протоколом № 2 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 260515/2239895/01 от 26.06.2015 г. ООО «УК ЖКХ «Ростов-Центр» признано победителем.

Кроме того, 22.07.2015 г. собственники помещений МКД, расположенного по адресу: ул. Фрунзе, 5 выбрали способ управления МКД ООО «Донжилстрой».

При этом, в материалах настоящего дела имеется письмо (исх. № 1163 от 24.07.15) ООО «УК УЖКХ «Ростов-Центр», согласно которому МКД с 01.07.2015 г. не находится в управлении ООО «УК ЖКХ «Ростов-Центр», в связи с тем, что собственниками помещений МКД, расположенному по адресу: ул. Фрунзе, 5 принято решение о выборе способа управления МКД ООО «Донжилстрой».

Также, в материалы настоящего дела были представлены документы, подтверждающие выбор способа управления собственниками помещений в следующих МКД:

- ул. Погодина, 13/1 – Протокол общего собрания собственников помещений МКД от 06.05.2015 г., согласно которому в качестве управляющей организации выбрана ООО «СУ-3»;
- ул. Погодина, 17 – Протокол общего собрания собственников помещений МКД от 07.05.2015 г., согласно которому в качестве управляющей организации выбрана ООО «СУ-3»;
- ул. Погодина, 15 – Протокол общего собрания собственников помещений МКД от 07.05.2015 г., согласно которому в качестве управляющей организации выбрана ООО «СУ-3»;
- ул. Фрунзе, 5/1 – Протокол общего собрания собственников помещений МКД от 12.05.2015 г., согласно которому в качестве управляющей организации выбрана ООО «Город золотой»;
- пер. Соборный, 61 – Протокол общего собрания собственников помещений МКД от 23.05.2015 г., согласно которому в качестве управляющей организации выбрана ООО УК «Комплекс»;
- пер. Мебельный, 16 – Протокол общего собрания собственников помещений

МКД от 19.05.2015 г., согласно которому в качестве управляющей организации выбрана ООО «Реальный мир», В настоящее время в данном МКД, согласно протоколу общего собрания собственников помещений МКД от 26.06.2015 г. в качестве управляющей организации выбрана ООО УК «Уют».

В соответствии с ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия при принятии [решения](#) по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании.

Вместе с этим, в силу того, что в материалах настоящего дела имеются протоколы общего собрания собственников помещений МКД, расположенных по адресам: ул. Погодина, 15; ул. Погодина, 17; ул. Погодина, 13/1; ул. Мебельный, 16; ул. Фрунзе, 5/1; ул. Фрунзе, 5, пер. Соборный, 61, а также протокол № 2 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 260515/2239895/01 от 26.06.2015 г., согласно которому ООО «УК ЖКХ «Ростов-Центр» признано победителем, основания для выдачи предписания по настоящему делу отсутствуют.

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

РЕШИЛА:

1. Признать МКУ УЖКХ Октябрьского района г. Ростов-на-Дону нарушившим ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».
2. МКУ УЖКХ Октябрьского района г. Ростов-на-Дону предписание не выдавать, в связи с отсутствием оснований.

Председатель Комиссии:

К.А. Коренченко

Члены Комиссии:

О.С. Ратникова

Е.С. Дорофеева

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

арбитражный суд.