

# РЕШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

## Резолютивная часть решения оглашена «3» апреля 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «09» апреля 2015 г.

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

рассмотрев дело № 113/04 по признакам нарушения Администрацией г. Новошахтинска (346900, Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская, 58; 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 присутствии представителей Администрации по доверенности

### 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/30891/13 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 18.07.2012 года Отделом главного архитектора Администрации г. Новошахтинска МУП «Организация капитального строительства» выдано разрешение на ввод объекта, многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская, 259 (далее – МКД) в эксплуатацию № RU61309000-149.

При этом, из письма Администрации от 03.10.2013 г. (вх. № 16898) не следует, что конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД был проведен.

Названные обстоятельства послужили основанием для возбуждения настоящего дела.

Согласно письменным пояснениям Администрации (вх. № 3092 от 03.03.2015 г.) конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД не проводился в связи с тем, что у Администрации отсутствовала обязанность проводить данный конкурс в связи с тем, что конкурс должен проводиться только в соответствии с [Правилами](#) проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее - Правила N 75), а на дату выдачи разрешения на ввод домов в эксплуатацию МКД (в редакции до 10.09.2013) Правила № 75 не предусматривали такого основания для проведения конкурса, как выдача свидетельства о вводе объекта в эксплуатацию.

Кроме того, в данных пояснениях указано, что обязанность по проведению конкурсов, предусмотренных Правилами №75, согласно п. 3.5 Положения об управлении ЖКХ Администрации г. Новошахтинска, утвержденного решением Новошахтинской городской Думы от 29.06.2010 г. № 183, возложена на Управление ЖКХ Администрации г. Новошахтинска.

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.

Довод Администрации о том, что у Администрации отсутствовала обязанность проводить данный конкурс в связи с тем, что Правила № 75 на дату выдачи разрешения на ввод домов в эксплуатацию МКД (в редакции до 10.09.2013 г.) не предусматривали такого основания для проведения конкурса, как выдача

свидетельства о вводе объекта в эксплуатацию, Комиссия считает необоснованным, так как Правилами № 75 устанавливается именно порядок проведения конкурса, а не основания его проведения. Отсутствие в [Правилах](#) N 75 (в редакции до 10.09.2013) такого основания для проведения конкурса, как выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, не свидетельствует об отсутствии у органа местного самоуправления обязанности проводить конкурс, принимая во внимание, что такая обязанность установлена [частью 13 статьи 161](#) ЖК РФ (в редакции, действовавшей на дату выдачи разрешения на ввод домов в эксплуатацию). Данный вывод подтверждается имеющейся судебной практикой: *Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 01.04.2014 по делу N А61-873/2013; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 07.03.2014 по делу N А79-2306/2013.*

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 Управление ЖКХ Администрации г. Новошахтинска, Комиссия считает необоснованным, так как Управление ЖКХ Администрации г. Новошахтинска 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. п. 3.5 Положения об управлении ЖКХ Администрации г. Новошахтинска).

При этом в Положении об управлении ЖКХ Администрации г. Новошахтинска не закреплены положения о том, что в целях реализации положений ч.13 ст.161 ЖК РФ Управление ЖКХ Администрации г. Новошахтинска, 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 8791/11 по делу N А66-7056/2010; Постановление Президиума ВАС РФ от 05.04.2011 N 14691/10 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 А82-6917/2012; Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2013 по делу N А79-2306/2013*).

В связи с вышеизложенным, в действиях Администрации г. Новошахтинска, выразившихся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новошахтинск, ул. Харьковская, 259, 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.

В соответствии со ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссией решается вопрос о выдаче, предусмотренного ч.3 ст. 23 ФЗ «О защите конкуренции» предписания.

Согласно материалам дела № 113/04 о нарушении антимонопольного законодательства 01.06.2013 г. между застройщиком – МУП «Организация капитального строительства», и ООО МП «Коммунальщик» в порядке ч.14 ст. 161 ЖК РФ заключён договор управления МКД, и актом приема-передачи от 01.06.2013 г. МКД передан в управление ООО МП «Коммунальщик».

Вместе с этим, в материалах настоящего дела отсутствует информация о том, что собственники помещений в МКД выбрали способ управления данным домом. В этой связи, у Комиссии имеются основания для выдачи Администрации г. Новошахтинска предписания по настоящему делу.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 ФЗ «О защите конкуренции»,

### **РЕШИЛА:**

1. Признать Администрацию г. Новошахтинска нарушившей ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать Администрации г. Новошахтинска предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно:

- провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новошахтинск, ул. Харьковская, 259.

Решение и предписание могут быть обжалованы в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд.

### **ПРЕДПИСАНИЕ №301/04**

#### **о прекращении нарушения антимонопольного законодательства**

«03» апреля 2015 г.

г. Ростов-на-Дону

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – ФЗ «О защите конкуренции») на основании своего решения от 03.04.2015 г. по делу № 113/04 о нарушении Администрацией г. Новошахтинска (346900, Ростовская область, г. Новошахтинск,

ул. Харьковская, 58) ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции»

**ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

Администрации г. Новошахтинска **в срок до 20.06.2015 г.** прекратить нарушение ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», а именно:

- провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новошахтинск, ул. Харьковская, 259.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Ростовское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.