

# РЕШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

## Резолютивная часть решения оглашена «10» декабря 2014г.

В полном объеме решение изготовлено «11» декабря 2014 г.

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

рассмотрев дело № 2449/04 по признакам нарушения Администрацией г. Ростова-на-Дону, МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Советского района г. Ростова-на-Дону ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»)

в отсутствие представителя Администрации г. Ростова-на-Дону, в присутствии представителя МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Советского района г. Ростова-на-Дону по доверенности, представителя Департамента ЖКХ и энергетики г. Ростова-на-Дону по доверенности, представителя ЗАО «Патриот-Сервис» по доверенности, в отсутствие представителя ТСЖ «Левенцовское 3»

### 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 28.04.2012 г. Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону ООО «ККПД-ИНВЕСТ» выдано разрешение на многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону,

ул. Жданова, 13 (жилой район «Левенцовский», микрорайон № 3, корпус 3-5) (Советский район) (далее – МКД) в эксплуатацию № RU61310000-7443

При этом, согласно протоколу общего собрания будущих собственников помещений в МКД от 14.05.2011 г. в качестве способа управления МКД выбран способ управления – управление ТСЖ «Левенцовское 3», которое, согласно данному решению, должно заключить договор управления МКД с ЗАО «ПАТРИОТ-СЕРВИС». Указанный договор был заключен 03.05.2012 г.

При этом, как следует из ответа Администрации Ростова-на-Дону от 01.11.2013 г. (вх. № 18869), конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не проводилось.

Названные обстоятельства послужили основанием для возбуждения настоящего дела.

Определением о назначении дела № 2449/04 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 25.11.2013 г. рассмотрение дела № 2449/04 было назначено на 25.02.2014 г.; представить запрашиваемую информацию Администрации предписывалось в срок до 20.01.2014 г.

Однако запрашиваемая определением информация в установленный срок представлена не была. На момент рассмотрения дела № 2449/04 затребованная информация так же отсутствовала.

Кроме того, 24.02.2014 г. (вх. № 3023) в адрес Ростовского УФАС России от Администрации поступило ходатайство об отложении рассмотрения дела № 2449/04 в связи с невозможностью обеспечить явку представителей Администрации и необходимостью предоставления документов.

Определением об отложении рассмотрения дела № 2449/04 рассмотрение дела назначено на 29.04.2014 г.

Однако, 10.04.2014 г. Арбитражным судом Ростовской области вынесено определение о принятии заявления Администрации г. Волгодонска о признании недействительным решения Ростовского УФАС России от 16.01.2014 г. по делу №2354/04 к производству, подготовке дела №А53-7731/14 к судебному разбирательству и назначении предварительного судебного заседания

В соответствии с оспариваемым решением Администрация г. Волгодонска была признана нарушившей 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.

Нарушение выразилось в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Волгодонск, ул. Гагарина, 17а после выданного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [порядке](#) разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В этой связи, определением от 29.04.2014 г. рассмотрение дела № 2449/04 о нарушении антимонопольного законодательства было приостановлено до вступления решения по делу А53-7731/14 в законную силу.

17.06.2014 г. решением Арбитражного суда Ростовской области по делу №А53-7731/14 решение Ростовского УФАС России от 16.01.2014 г. по делу №2354/04 оставлено без изменений.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.09.2014 г. по делу №А53-7731/14 решение Арбитражного суда Ростовской области от 18.06.2014 г. по делу №А53-7731/14 оставлено без изменения.

В этой связи, определением о возобновлении дела № 2449/04 от 14.11.2014 г. рассмотрение дела № 2449/04 было назначено на 10.12.2014 г., и, кроме того, в качестве ответчика по делу было привлечено МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Советского района г. Ростова-на-Дону, в качестве заинтересованного лица привлечено ТСЖ «Левенцовское 3».

В ответ на определение от 14.11.2014 г. о возобновлении дела № 2449/04, от МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Советского района г. Ростова-на-Дону поступили объяснения (вх. № 23421), из которых следовало, оно не является уполномоченным органом на проведение конкурсов, предусмотренных ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, а данная обязанность в соответствии с распоряжением Мэра г. Ростова-на-Дону от 08.06.2006 г. № 114 «Об утверждении мероприятий по исполнению постановления Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75» была возложена на Департамент ЖКХ и энергетики г. Ростова-на-Дону.

10.12.2014 в ходе рассмотрения дела № 2449/04 от Администрации г. Ростова-на-Дону поступило письменное ходатайство о привлечении в качестве надлежащего ответчика по делу № 2449/04 Департамент ЖКХ и энергетики г. Ростова-на-Дону (344007, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 77) и прекращении участия Администрации г. Ростова-на-Дону в качестве ответчика по делу. Данное ходатайство обосновано следующим:

В соответствии с п.2 ст. 125 ГК РФ от имени муниципального образования своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В данном случае таким актом, определяющим статус органов местного самоуправления, является решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2011 г. № 138 (ред. от 15.10.2011) «Об утверждении положения об отраслевых (функциональных) органах Администрации г. Ростова-на-Дону».

Согласно п. 1.1. Положения о Департаменте ЖКХ и энергетики г. Ростова-на-Дону (далее по тексту – Департамент) на него возложены функции по реализации полномочий органов местного самоуправления г. Ростова-на-Дону по обеспечению необходимых условий для решения вопросов местного значения в области развития ЖКХ и энергетики, в том числе создание условий для управления многоквартирными домами.

Департамент является юридическим лицом, обладает статусом главного

распорядителя бюджетных средств (п.п. 1.6, 1.9. Положения).

К основным задачам Департамента помимо прочего относится обеспечение защиты прав и законных интересов граждан – потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилого фонда.

Распоряжением Мэра г. Ростова-на-Дону от 08.06.2006 г. № 114 уполномоченным органом на проведение конкурсов по отбору управляющих организаций в рамках исполнения Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 определен Департамент ЖКХ и энергетик г. Ростова-на-Дону.

Таким образом, обязанность проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, предусмотренного ч.ч. 4 и 13 ст. 161 ЖК РФ и Постановлением Правительства от 06.02.2006 г. № 75, была возложена на Департамент ЖКХ и энергетики г. Ростова-на-Дону.

Представитель Департамента на комиссии по рассмотрению дела № 2449/04 подтвердил, что именно Департамент ЖКХ и энергетики г. Ростова-на-Дону обязан был проводить конкурсы, предусмотренные ч.ч. 4 и 13 ст. 161 ЖК РФ, до 28.03.2014 г. Начиная с 28.03.2014 г. обязанность по проведению конкурсов, предусмотренных ч. 13 ст. 161 ЖК РФ возложена на МКУ «УЖКХ» районов г. Ростова-на-Дону, 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».

Представитель МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Советского района г. Ростова-на-Дону подтвердил, что МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Советского района г. Ростова-на-Дону полномочиями по проведению конкурса до 28.03.2014 не обладало, и поддержал ходатайство Администрации г. Ростова-на-Дону.

Заявленное ходатайство Администрации г. Ростова-на-Дону Комиссией было удовлетворено. В данном случае, в действиях Администрации г. Ростова-на-Дону, действиях МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Советского района г. Ростова-на-Дону не содержится нарушение ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», в связи с чем, обязанность проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, предусмотренного ч.ч. 4 и 13 ст. 161 ЖК РФ и Постановлением Правительства от 06.02.2006 г. № 75, была возложена на Департамент ЖКХ и энергетики г. Ростова-на-Дону.

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

В соответствии со [статьей 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Однако, как было установлено в рамках рассмотрения дела № 2449/04, согласно протоколу общего собрания будущих собственников помещений в МКД от 14.05.2011 г. в качестве способа управления МКД выбран способ управления – управление ТСЖ «Левенцовское 3», которое, согласно данному решению, должно заключить договор управления МКД с ЗАО «ПАТРИОТ-СЕРВИС». Указанный договор был заключен 03.05.2012 г.

Согласно ст. 139 ЖК РФ (действовавшей до принятия Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ) в строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах. Решение о создании товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах принимается на общем собрании указанных в [части 1](#) настоящей статьи лиц, которое проводится в порядке, установленном [статьями 45 - 48](#) настоящего Кодекса.

Таким образом, собственниками помещений в МКД до ввода дома в эксплуатацию был выбран способ управления, в связи с чем, обязанность по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Жданова, 13(мкр. «Левенцовский», корп. 3-5) у Департамента ЖКХ и энергетики г. Ростова-на-Дону отсутствовала.

Таким образом, в действиях Департамента ЖКХ и энергетики г. Ростова-на-Дону не 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.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Прекратить производство по делу № 2449/04 в отношении Администрации г. Ростова-на-Дону, МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства»

Советского района г. Ростова-на-Дону, Департамента ЖКХ и энергетики г. Ростова-на-Дону по ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).