

# РЕШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

## Резолютивная часть решения оглашена «21» апреля 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «23» апреля 2015 г.

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

рассмотрев дело № 633/04 по признакам нарушения Администрацией г. Таганрога (347900, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Петровская, 73; далее по тексту – Администрация), Управлением жилищно-коммунального хозяйства г. Таганрога (347900, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Петровская, 73; далее по тексту – УЖКХ г. Таганрога) ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»)

в отсутствие представителей Администрации (ходатайство от 20.04.2015 г.); в отсутствие представителей УЖКХ г. Таганрога (ходатайство от 20.04.2015 г.)

### 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 России установлено, что:

- 13.09.2012 года Администрацией г. Таганрога ООО «Торговый Дом «Звезда-Стрела» выдано разрешение на ввод объекта, многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 23 (1-я очередь) в эксплуатацию № RU61311000-341 (далее по тексту – МКД 1-й очереди).

- 15.10.2012 года Администрацией г. Таганрога ООО «Торговый Дом «Звезда-

Стрела» выдано разрешение на ввод объекта, многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 23 (2-я очередь) в эксплуатацию № RU61311000-174 (далее по тексту – МКД 2-й очереди).

- 02.04.2013 года Администрацией г. Таганрога ООО «Торговый Дом «Звезда-Стрела» выдано разрешение на ввод объекта, многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 23 (3-я очередь) в эксплуатацию № RU61311000-96 (далее по тексту – МКД 3-й очереди).

- 16.09.2013 года Администрацией г. Таганрога ООО «Торговый Дом «Звезда-Стрела» выдано разрешение на ввод объекта, многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 23 (4-я очередь) в эксплуатацию № RU61311000-159 (далее по тексту – МКД 4-й очереди).

При этом, из письма Администрации от 03.10.2013 г. (вх. № 16943) не следует, что конкурсы по отбору управляющих организаций для управления МКД проводились.

В этой связи, Приказами Ростовского УФАС России от 23.01.2015 г. №№ 59-62 в отношении Администрации г. Таганрога были возбуждены дела №№ 117/04-120/04 по признакам нарушения Администрацией ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Однако, согласно п. 3.13 Методики определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004, под очередью строительства рассматривается часть строительства, а значит объект капитального строительства, имеющий несколько очередей строительства, является единым объектом.

Таким образом, в ходе рассмотрения дел №№ 117/04-120/04 Комиссией было установлено, что МКД 1-й очереди, МКД 2-й очереди, МКД 3-й очереди и МКД 4-й очереди представляют собой единый объект – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Таганрог, ул. А. Крюйса 23.

Кроме того, Администрацией (вх. № 3231 от 04.03.2015 г.) представлены письменные пояснения, согласно которым обязанность по проведению конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД в порядке, установленном Правительством РФ, возложена на УЖКХ г. Таганрога.

В этой связи определением от 09.04.2015 г. дела №№ 117/04-120/04 были объединены в одно производство; приказом Ростовского УФАС России от 10.04.2015 г. № 231 создана комиссия по рассмотрению объединённого дела № 633/04; определением от 13.04.2015 г. рассмотрение объединённого дела № 633/04 назначено на 21.04.2015 г.; в качестве ответчика по делу № 633/04 привлечено УЖКХ г. Таганрога.

В ответ на определение от 13.04.2015 г. УЖКХ г. Таганрога были представлены пояснения, согласно которым конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД не проводился в связи с тем, что собственниками помещений в МКД ранее самостоятельно выбран способ управления.

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.

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 14699/10 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*).

Однако, как было установлено в рамках рассмотрения настоящего дела именно УЖКХ г. Таганрога было наделено полномочиями по проведению в порядке, установленном Правительством РФ, открытого конкурса по отбору управляющей организации в случаях, предусмотренных ЖК РФ (п.18 ст.3 Положения об УЖКХ г. Таганрога).

В связи с вышеизложенным, в бездействии УЖКХ г. Таганрога, выразившемся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Таганрог, ул. А. Крюйса, 23, 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, 18.02.2013 г. собственники помещений в МКД 1-й и 2-й очереди выбрали способ управления МКД – управление управляющей организацией ООО «УК ЭлитСервис».

При этом, согласно ч.3 ст. 161 ЖК РФ решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно ч.9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Таким образом, в силу того, что в настоящее время собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Таганрог, ул. А. Крюйса, 23 реализовано право по выбору способа управления многоквартирным домом, основания для выдачи предписания по настоящему делу отсутствуют.

В связи с тем, что полномочия по проведению в порядке, установленном Правительством РФ, открытых конкурсов по отбору управляющих организаций в случаях, предусмотренных ЖК РФ, в г. Таганроге возложены на УЖКХ г. Таганрога, в действиях (бездействии) Администрации г. Таганрога по не проведению вышеуказанного конкурса отсутствует нарушение ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

В этой связи, 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. Производство по делу № 633/04, возбужденному в отношении Администрации г. Таганрога по ч. 1 ст. 15ФЗ «О защите конкуренции», прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в ее действиях.
2. Признать Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Таганрога нарушившим ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».
3. Управлению жилищно-коммунального хозяйства г. Таганрога предписание не выдавать в связи с отсутствием оснований.