

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ
О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ),
КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Управление Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России), рассмотрев обращение <...>, выявило в бездействии администрации Самарского внутригородского района городского округа Самара (далее – Администрация), выразившемся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Самара, Самарский район, ул. Самарская, д. 95А, а также в действиях Администрации, выразившихся в принятии постановления № 48 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Самара, Самарский район, ул. Самарская, д. 95А», признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции»).

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В силу части 4 статьи 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев 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. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей

организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

Реализация положения части 13 статьи 161 ЖК РФ путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия управления домом, способствует развитию конкурентных отношений на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, а также обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

Таким образом, орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

При этом порядок участия публичных образований в правоотношениях, связанных с порядком выбора организации по управлению многоквартирным домом, определен статьями 161 – 162 ЖК РФ и постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса) и заключается в осуществлении публичных процедур путем проведения торгов.

В соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 14 Жилищного Кодекса Российской Федерации, к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся иные полномочия, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, ЖК РФ, другими Федеральными законами, а также законами соответствующих Субъектов Российской Федерации.

Согласно пункту 3 статьи 1 Закона Самарской области от 06.07.2015 № 74-ГД «О разграничении полномочий между органами местного самоуправления городского округа Самара и внутригородских районов городского округа Самара по решению вопросов местного значения внутригородских районов», за внутригородскими районами городского округа Самара закрепляются вопросы местного значения городского округа из числа установленных в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», полномочия по решению которых разграничиваются между органами местного самоуправления городского округа Самара и внутригородских районов городского округа Самара, в том числе, обеспечение проживающих во внутригородском районе и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Решением Совета депутатов Самарского внутригородского района городского округа Самара от 27.10.2015 № 17 утвержден Устав Самарского внутригородского района городского округа Самара Самарской области (далее – Устав).

В силу пункта 3 статьи 5 Устава, к вопросам местного значения Самарского внутригородского района относится обеспечение проживающих в Самарском внутригородском районе и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных

полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Таким образом, исходя из положений ЖК РФ, Закона № 131-ФЗ, Устава, обязанность по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вышеуказанными многоквартирными домами и обязанность по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вышеуказанным многоквартирным домом возложена на Администрацию.

Вместе с тем, из информации, представленной Администрацией письмами от 10.02.2020 № 16/201/477, от 18.02.2020 № 12-13/83, следует, что конкурс по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом по указанному выше адресу Администрацией не проводился.

Данная информация также подтверждается отсутствием сведений о проведенной конкурсной процедуре на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу: <https://torgi.gov.ru>.

Кроме того, 20 июня 2019 года Администрацией принято постановление № 48 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Самара, Самарский район, ул. Самарская, д. 95А», согласно которому и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация», которым Администрация определила управляющую организацию ООО «Управком Самара» для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Самара, Самарский район, ул. Самарская, д. 95а.

В соответствии с пунктом 17 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом, не определена управляющая организация, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, но не более одного года.

Вместе с тем, срок управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Самара, Самарский район, ул. Самарская, д. 95а, управляющей организацией ООО «Управком Самара», в поименованном выше постановлении Администрацией не определен.

Кроме того, в соответствии с пунктом 4 постановления Правительства РФ № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в

многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» осуществление управления многоквартирным домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, не является основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, для которых проведение такого конкурса предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Рынок управления многоквартирными домами является конкурентным.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Проведение открытого конкурса на право оказания услуг по управлению многоквартирным домом позволяет обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим предпринимательскую деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами. Бездействие Администрации, выразившееся в непроведении конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами и создать административный барьер для выхода на данный рынок хозяйствующим субъектам.

Данная обязанность возложена на орган местного самоуправления с целью обеспечения конкуренции среди управляющих организаций по входу на рынок управления многоквартирным домом.

Таким образом, в бездействии Администрации, выразившемся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организаций для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Самара, ул. Самарская, д. 95 «А», а также в действиях Администрации, выразившихся в принятии постановления № 48 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Самара, Самарский район, ул. Самарская, д. 95А», усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренные частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции», в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает органу местного самоуправления предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия).

Самарское УФАС России, на основании статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции», предупреждает о необходимости прекращения в срок до «15» июня 2020 года указанных действия (бездействия) путем:

1. Совершения действий, направленных на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеназванным многоквартирным домом, в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

2. Отмены постановления № 48 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Самара, Самарский район, ул. Самарская, д. 95А».

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Самарское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.