

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

о прекращении действий (бездействия), об изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило коллективное заявление собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме №12, расположенном по пер. Батарейному, в г. Хабаровске, а также обращение ООО «Управляющая компания Гранд» на действия Министерства обороны Российской Федерации в связи с заключением 27.07.2015 с ООО «Главное управление жилищным фондом» (далее - ООО «ГУЖФ») договора №2-УЖФ-03 управления жилищным фондом, закрепленным за вооруженными силами Российской Федерации, без проведения конкурса.

В соответствии с частью 1 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

Управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса (часть 2 статьи 163 ЖК РФ).

В силу 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. 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.

Из материалов дела следует, что жилые помещения, расположенные в многоквартирном доме №12, расположенном по пер. Батарейному, в г. Хабаровске находятся в собственности Министерства обороны Российской Федерации (100%) и переданы в оперативное управление ФГКУ «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации.

Договор №2-УЖФ-03 управления жилищным фондом, закрепленным за вооруженными силами Российской Федерации, заключен 27.07.2015 между Министерством обороны Российской Федерации в лице Управления

эксплуатационного содержания и обеспечения коммунальными услугами воинских частей и организаций Восточного военного округа и ООО «ГУЖФ» на срок с 03.08.2015 до 01.08.2020 (пункт 10.1 договора).

Согласно указанному договору, общество осуществляет управление в том числе многоквартирными домами, расположенными по ул. Подгаева, №2, по пер. Батарейному, д.12, в г. Хабаровске.

Конкурс по выбору управляющей организации не проводился.

Из материалов дела также следует, что 06.07.2018 обществом и Мини-стерством обороны Российской Федерации в лице начальника эксплуатационного отдела – заместителя начальника управления эксплуатационного содержания и обеспечения коммунальными услугами воинских частей и организаций заключено соглашение о расторжении указанного договора управления от 27.07.2015 №2-УЖФ-03 в отношении многоквартирного дома, расположенного по пер. Батарейному, д.12, в г. Хабаровске.

Однако акт приема-передачи имущества не подписан, объявленный 04.09.2018 администрацией города Хабаровска конкурс (извещение №040918/3834650/01) по отбору управляющей организации на дату выдачи предупреждения не проведен, фактически общество продолжает оказывать услуги по управлению жилищным фондом и извлекать из этого прибыль.

В понятии пункта 1 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) - это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Под услугами по управлению многоквартирными домами понимаются оказываемые управляющей организацией работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления

многоквартирным домом деятельности (ч.2 ст.162 ЖК РФ).

Покупателями данных услуг являются жители многоквартирных домов (собственники и наниматели жилого помещения (квартиры)).

В качестве барьеров входа на товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами могут быть:

- ограниченность доступа потенциальных участников к ресурсам, предложение которых ограничено (существующие материально-технические ресурсы, обеспечивающие управление многоквартирными домами, закреплены за действующими хозяйствующими субъектами);
- преимущества хозяйствующим субъектам, действующих на рассматриваемом рынке, перед потенциальными участниками товарного рынка;
- действия (бездействие) органов власти, препятствующие входу на такой рынок.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам исполнительной власти запрещается принимать акты и осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Поскольку собственником указанных многоквартирных домов, расположенных в г. Хабаровске, является Министерство обороны Российской Федерации, при этом доля Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в указанных многоквартирных домах составляет более чем пятьдесят процентов, следовательно, в силу пункта 2 статьи 163 ЖК РФ выбор управляющей организации возможен только по результатам конкурса.

Заключение указанного договора без проведения конкурсных процедур препятствует доступу управляющих организаций к оказанию услуг по управлению домами, указанными в договоре и приложениях к нему, необоснованно обеспечивает ООО «Главное управление жилищным фондом» преимущество в осуществлении хозяйственной деятельности, что прямо запрещено частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действиях Управления эксплуатационного содержания и обеспечения коммунальными услугами воинских частей и организаций Восточного военного округа признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившихся в заключении 27.07.2015 без проведения

конкурса договора №2-УЖФ-03 управления многоквартирными домами, расположенными по ул. Подгаева, д.2, по пер. Батарейному, №12, а также иными многоквартирными домами в г. Хабаровске, Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения указанного нарушения в срок до «16» ноября 2018 года, с целью чего со дня определения победителя конкурса по отбору управляющей организации, либо в случае признания конкурса несостоявшимся по причине подачи единственной заявки, признанной соответствующей требованиям конкурсной документации, совершить действия по расторжению договора управления домами от 27.07.2015 №2-УЖФ-03 и передаче прав управления домами по результатам конкурса.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с частями 7,8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.