

Главе Администрации муниципального образования

«Кингисеппский муниципальный район»

Ленинградской области Ю.И. Запалатскому

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

В связи с наличием в действиях (бездействии) Администрации муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области (188480, Ленинградская область, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, д. 2-а, далее – Администрация) признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Ленинградская обл., г. Кингисепп, Крикковское ш., д. 30, 32, 34 (далее – многоквартирные дома), Ленинградское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Администрацию о необходимости прекращения указанных действий (бездействия) путем организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Предупреждение необходимо рассмотреть и исполнить в срок до 16 октября 2023 года.

Признаки нарушения Закона о защите конкуренции выразились в следующем.

В соответствии с частями 4, 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (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 по отбору управляющей организации.

Ленинградским УФАС России установлено, что многоквартирные дома введены в эксплуатацию 09.06.2022 (разрешение на ввод многоквартирных

домов в эксплуатацию от 09.06.2022 № 47-RU47507000-40-2013). Следовательно, извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» необходимо было разместить в срок до 29.06.2022, в срок до 01.08.2022 необходимо было провести открытый конкурс по отбору управляющей организации в соответствии с частями 4, 13 статьи 161 ЖК РФ.

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» утверждены «Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

Пунктом 32 Правил проведения конкурса предусмотрено, что информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее – сайт www.torgi.gov.ru).

При этом, информация о проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Администрацией на сайте www.torgi.gov.ru не размещена, сведения о проведении конкурса отсутствуют.

На настоящий момент, в нарушение требований статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирными домами осуществляет управляющая организация ООО «К.О.Т.» на основании договора управления многоквартирным домом от 14.06.2022, заключенного между застройщиком ООО «Финнранта Строй» (далее – Застройщик) и управляющей организацией ООО «К.О.Т.».

При этом, многоквартирные дома не включены в реестр лицензии управляющей компании ООО «К.О.Т.», информация о проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Администрацией на сайте www.torgi.gov.ru не размещена, сведения о проведении конкурса отсутствуют.

В соответствии с информацией, направленной Администрацией в адрес Ленинградского УФАС России, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами не проводился в связи с тем, что согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе и перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг,

сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Вместе с тем, пунктом 25 Правил установлено, что застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях): первый экземпляр - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со статьей 139 Жилищного кодекса Российской Федерации лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме; второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано), либо лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче; третий экземпляр - в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

В настоящее время в нарушение требований пункта 25 Правил застройщик не передал в Администрацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирных домов и технические паспорта, чем создал препятствие для подготовки конкурсной документации в части расчёта тарифа.

При этом, Ленинградским УФАС России установлено, что заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с требованием об обязанности застройщика передать техническую документацию на многоквартирные дома (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.12.2021 № Ф07-18408/2021 по делу № А66-15388/2020, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.03.2016 № Ф07-514/2016 по делу № А21-8757/2014).

Статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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 доступ к соответствующему рынку либо права ведения деятельности на нем (указанная позиция подтверждается Постановлением Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 05.04.2011 № 14686/10 по делу № А13-10558/2008).

В силу 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, действия (бездействие) органа местного самоуправления по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в установленном законодательством порядке и случаях содержат в себе нарушение статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Достаточным основанием для вывода о нарушении статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Таким образом, бездействие Администрации, а именно непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 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 хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного

законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее – предупреждение).

В соответствии с частью 7 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 в соответствии с санкцией, предусмотренной частью 1 статьи 14.9 КоАП РФ, в связи с устранением нарушения антимонопольного законодательства.

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 в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения (часть 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

Частью 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что по мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом.

Предупреждение может быть обжаловано в судебном порядке в арбитражный суд.