

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 36-07/17

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

«02» июня 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) рассмотрено заявление физического лица (далее – Заявитель) о неправомерных действиях органа местного самоуправления Златоустовского городского поселения, выразившихся в непроведении торгов по отбору управляющей организации в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: <...> (далее – многоквартирный дом).

В ходе рассмотрения документов и материалов установлено следующее.

Протоколом общего собрания голосов собственников помещений многоквартирного дома, проведенного в форме заочного голосования, от 10.04.2015 ООО «Гарант-Сервис» выбрано в качестве управляющей организации. Однако, как утверждает заявитель, общее собрание собственников не проводилось, ООО «Гарант-Сервис» в качестве управляющей организации собственниками не выбиралось. Договоры управления многоквартирным домом заключены не со всеми собственниками.

Частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным и жилищно-строительным кооперативом (далее - жилищный кооператив) или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ 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.

Частью 4 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В соответствии с пунктом 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила), орган местного самоуправления обязан отказаться от проведения торгов, если до дня проведения конкурса собственники помещений многоквартирного дома, выставленного на открытый конкурс, выполнили условия, предписанные частью 2 статьи 161 ЖК РФ, то есть выбрали и реализовали выбранный способ управления.

Согласно протоколу от 10.04.2015 собственниками помещений в многоквартирном доме в количестве 57 % голосов от общего числа голосов принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом – управляющей организацией, в качестве которой выбрано ООО «Гарант-Сервис». Также в соответствии с указанным протоколом количество квартир в многоквартирном доме – 48.

Из представленных ООО «Гарант-Сервис» письменных пояснений (вх. № 5469 от 04.05.2017) следует, что договоры управления многоквартирным домом заключили только 14 квартир.

Таким образом, способ управления многоквартирным домом собственниками выбран, но не реализован.

Следовательно, в соответствии с указанными положениями ЖК РФ и Правил орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Сведений и информации, свидетельствующих об объявлении и проведении указанного конкурса Администрацией не представлено, антимонопольным органом не получено.

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, в том числе путем создания преимущественных условий осуществления деятельности отдельным хозяйствующим субъектам.

Бездействие Администрации, выраженное в непроведении торгов в форме открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, приводит и (или) может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции путем создания преимущественных условий осуществления деятельности хозяйствующему субъекту, что противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Установленный частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Создание конкретному хозяйствующему субъекту преимуществ в осуществлении предпринимательской деятельности является достаточным основанием для признания таких действий нарушающими положения антимонопольного законодательства, в частности, части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Под конкуренцией понимается 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 8 статьи 4 Закона о защите конкуренции дискриминационные условия - условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Пунктом 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что одним из признаков ограничения конкуренции является сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке. Положения данной нормы части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции направлены, в том числе на защиту неопределенного круга лиц.

В соответствии со статьей 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, 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.

В связи с наличием в рассматриваемом бездействии Администрации по непроведению торгов в форме открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Челябинское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Администрацию о необходимости прекращения указанного бездействия, для чего Администрации необходимо совершить действия, направленные на устранение причин и условий, способствовавших возникновению нарушения антимонопольного законодательства, и принять меры по устранению последствий такого нарушения в срок до 01 августа 2017 года путем организации и проведения открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом.

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Челябинское УФАС России **в течение трех дней** со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением подтверждающих документов (размещенное на

официальном сайте торгов извещение о проведении конкурса по отбору управляющей компании, Конкурсную документацию, протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, договор, заключенный по результатам проведения конкурса).

В соответствии с частью 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

Согласно части 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 за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции установлено, что 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.