

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 3-20-1/09-2018

о прекращении действий (бездействий), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

05 апреля 2018 года

Пенза

г.

В Пензенское УФАС России поступило заявление по вопросу проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Пенза, улица 65-летия Победы, дом 23.

В ходе рассмотрения данной информации установлено следующее.

29.09.2017 администрацией города Пензы выдано разрешение № 58-29-056-2017 на ввод в эксплуатацию построенного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр.№2) 1-й этап строительства - блок-секции №1, №2, №3, №4, №5, №6 на земельном участке с кадастровым № 58:29:1008003:1173.

10.11.2017 администрацией города Пензы (далее – Администрация) вынесено Постановление № 2141/7 о присвоении объекту недвижимого имущества – дому (МКД стр. №2) адреса: Российская Федерация, Пензенская область, Октябрьский район, улица 65-летия Победы.

Постановлением Администрации от 14.02.2018 №256 внесены изменения в Постановление от 10.11.2017 № 2141/7 о присвоении вышеуказанному объекту адреса: Российская Федерация, Пензенская область, Октябрьский район, улица 65-летия Победы, дом № 23, установив нумерацию помещений (квартир) с № 1 по № 536, помещений (нежилых помещений) с № 1 по № 2.

Из документов, представленных Управлением жилищно-коммунального хозяйства города Пензы (далее – УЖКХ г. Пензы), следует, что конкурс по отбору управляющей организации не проводился в связи с тем, что объект капитального строительства вводится блок-секциями.

В настоящее время управление МКД № 23 по ул. 65-летия Победы осуществляет ООО «УК»Комфорт+»(Новое наименование с 06.03.2018 – ООО «Новые кварталы», согласно выписки из ЕГРЮЛ) на основании Договоров управления многоквартирным домом № 3 от 01.01.2018 и № 443/6 от 04.10.2017 заключенных с застройщиком (ООО «Застава»).

В соответствии с частью 1 статьи 34 Устава города Пензы УЖКХ г. Пензы осуществляют координацию и контроль за деятельностью подведомственных муниципальных предприятий, учреждений и организаций.

Согласно пункту 2.2.19. Постановления Администрации г. Пензы от 17.05.2013 № 497/1 УЖКХ г. Пензы проводит открытые конкурсы по отбору организаций, управляющих жилищным фондом иной формы собственности в соответствии с требованиями Жилищного [кодекса](#) РФ.

[Частью 10 статьи 55](#) ГрК РФ установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В соответствии с [частью 12 статьи 51](#) ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

С учетом изложенного, объект капитального строительства может быть введен в эксплуатацию в виде отдельных этапов строительства.

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. 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.

[Частью 13 статьи 161](#) ЖК РФ предусмотрено, что 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 статьи 161](#) ЖК РФ открытый конкурс.

В соответствии с [частью 14 статьи 161](#) ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [частью 13 статьи 161](#) ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения

разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, орган местного самоуправления в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома обязан провести (объявить) открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления этим многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией заключается на период до определения победителя указанного конкурса.

При этом порядок действий органа местного самоуправления, связанных с проведением открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом при поэтапном вводе такого дома в эксплуатацию, законодательством Российской Федерации не определен.

В соответствии с [пунктом 6](#) Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее - Положение), многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

С учетом изложенного, в случае если введенный в эксплуатацию объект капитального строительства может быть признан многоквартирным домом в соответствии с требованиями [Положения](#), орган местного самоуправления обязан провести (объявить) открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления этим многоквартирным домом в порядке, установленном [ЖК РФ](#) и [Правилами](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

Указанные доводы подтверждаются позицией ФАС России, изложенной в письме от 09.10.2015 № АЦ/54994/15.

Таким образом, бездействие УЖКХ г. Пензы, выразившееся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: : г. Пенза, улица 65-летия Победы, дом 23, создало препятствия доступу на товарный рынок хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность или желающим осуществлять деятельность по оказанию услуг управления многоквартирными домами на территории города Пензы, при том, что право доступа к осуществлению такой деятельности через конкурентную

процедуру закреплено в действующем законодательстве.

В соответствии с [частью 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Статьей 23 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что к полномочиям антимонопольного органа относится, в том числе выдача предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, в случаях, указанных в настоящем Федеральном законе.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае выявления признаков нарушения статьи 15 данного закона 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 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.

В связи с наличием в бездействии УЖКХ г. Пензы, выразившимся в неисполнении обязанности по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Пенза, улица 65-летия Победы, дом 23, признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, что приводит (может привести) к ограничению конкуренции на товарном рынке, Пензенское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает УЖКХ г. Пензы о необходимости прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и принять меры по устранению причин и условий данного нарушения, для чего **в срок до 20.04.2018** объявить открытый конкурс по отбору управляющей организации в отношении МКД № 23 по ул. 65-летия Победы.

О выполнении предупреждения сообщить в Пензенское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его

выполнения, с приложением подтверждающих документов.

В силу 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.