

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

«20» августа 2021 года

г. Калининград

В связи с наличием в действиях (бездействии) администрации муниципального образования «Балтийский городской округ» (238520, Калининградская область, г. Балтийск, пр. Ленина, д.6, ИНН 3901003933) выразившихся в предоставлении ООО «Честная управляющая компания – Запад» преимущества при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, ш. Морской пехоты, д. 35 корп. 5, 10, 11, 12, 13, более одного года в нарушение части 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации неосуществлении с 27.11.2020 действий, направленных на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, ш. Морской пехоты, д. 35 корп. 5, 10, 11, 12, 13, все помещения в которых находятся в собственности Российской Федерации, признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области на основании статьи 39. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости **срок до 22 ноября 2021 года** устранения причин и условий, способствовавших возникновению указанных действий (бездействий), путем выполнения обязанностей, предусмотренных частью 17 статьи 161, частью 1 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

Примечание: При условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, исполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением (часть 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

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 7 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Приложение: доводы на 05 л. в 1 экз.

Руководитель

А.В. Демкин

Доводы антимонопольного органа

при рассмотрении заявлений ООО «К» (вх. № 3715 от 24.05.2021), гр. Б. Е.И. (вх. № 3680 от 21.05.2021), содержащих информацию о неправомерных действиях (бездействии) администрации муниципального образования «Балтийский городской округ», выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Балтийск, ш. Морской пехоты, д. 35 корп. 5, 10, 12, 13, установлено следующее.

в соответствии с представленной администрацией муниципального образования «Балтийский городской округ» информацией (вх. № 4508 от 18.06.2021) собственником всех жилых помещений в указанных МКД является Министерство обороны Российской Федерации.

в том числе по образцу, все помещения в МКД, расположенных по адресу: г. Балтийск, ш. Морской пехоты, д. 35 корп. 5, 10, 11, 12, 13 находятся в собственности Российской Федерации.

в соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан,

ежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого имущества, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем).

в соответствии с частью 2 статьи 163 ЖК РФ 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, или многоквартирным домом, помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

на основании положений части 2 статьи 163 ЖК РФ прямо предусмотрена обязанность органа местного самоуправления проводить открытый конкурс при выборе управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом в случае, если доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в таком доме составляет более чем пятьдесят процентов или в случае, когда все помещения в таком доме находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

согласно положениям 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 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.

исходящие правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила проведения открытого конкурса).

согласно сведениям из Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Балтийск, ш. Морской пехоты, д. 35 корп. 5 осуществляет ООО «Честная управляющая компания - Запад» на основании постановления администрации муниципального образования «Балтийский городской округ» № 1114 от 19.12.2019 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых не выбран способ управления».

управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Балтийск, ш. Морской пехоты, д. 35 корп. 10, 11, 13 осуществляет ООО «Честная управляющая компания - Запад» на основании постановления администрации муниципального образования «Балтийский городской округ» № 05 от 10.01.2020 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых не выбран способ управления».

согласно пункту 1 постановления администрации муниципального образования «Балтийский городской округ» № 1114 от 19.12.2019 и пункта 1 постановления администрации муниципального образования «Балтийский городской округ» № 05 от 10.01.2020 ООО «Честная управляющая компания - Запад» определена осуществлять управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Балтийск, ш. Морской пехоты, д. 35 корп. 5, 10, 11, 12, 13, до окончания договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления.

согласно части 17 статьи 161 ЖК РФ установлено, что управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном настоящим Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, 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.

ановлением Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 в соответствии с частью 17 статьи 161 ЖК РФ утверждены ила определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которых :твенниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный об управления не реализован, не определена управляющая организация (далее - Постановление Правительства № 1616).

/становлено пунктом 4 Постановления Правительства РФ № 1616 осуществление управления многоквартирным м управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, не этся основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления оквартирным домом в случаях, для которых проведение такого конкурса предусмотрено Жилищным кодексом ийской Федерации.

зко, согласно сведениям, представленным администрацией муниципального образования «Балтийский дской округ» (вх. № 4508 от 18.06.2021, вх. № 6132 от 17.08.2021), открытый конкурс по отбору управляющей низации для управления многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: г. Балтийск, ш. ской пехоты, д. 35 корп. 5, 10, 11, 12, 13, был проведен администрацией муниципального образования «Балтийский дской округ» 13.05.2020 (извещение № 100320/6151483/02), 30.09.2020 и 27.11.2020 (извещение № 20/6151483/01).

указанные конкурсы от 13.05.2020 (извещение № 100320/6151483/02), 30.09.2020 и 27.11.2020 (извещение № 20/6151483/01) признаны несостоявшимися на основании пункта 77 Правил проведения открытого конкурса. ольку снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в ходе проведения конкурсов авило более чем 10 процентов.

этом, пункт 77 Правил проведения открытого конкурса также устанавливает, что в случае снижения указанного ера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается стоявшимися, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с оящими Правилами.

установлено Калининградским УФАС России открытый конкурс по отбору управляющей организации для вления многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: г. Балтийск, ш. Морской пехоты, д. 35 . 5, 10, 11, 12, 13, администрацией муниципального образования «Балтийский городской округ» в период с .2020 по настоящее время не проводился.

те с тем, ООО «Честная управляющая компания - Запад» в силу положений части 17 статьи 161 ЖК РФ вправе ьствлять управление многоквартирным домом на основании решения органа местного самоуправления. ятого в соответствии с постановлением Правительства РФ № 1616, до заключения договора управления оквартирным домом с управляющей организацией, определенной по результатам открытого конкурса. усмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ, но не более одного года. Осуществление управления многоквартирным м управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, не этся основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления оквартирным домом в случаях, для которых проведение такого конкурса предусмотрено Жилищным кодексом ийской Федерации.

м образом, ООО «Честная управляющая компания - Запад» вправе было осуществлять управление оквартирным домом по адресу: г. Балтийск, ш. Морской пехоты, д. 35 корп. 5 в срок до 19.12.2020. оквартирными домами, расположенными по адресу: г. Балтийск, ш. Морской пехоты, д. 35 корп. 10, 11, 12, 13, в до 10.01.2021 с целью осуществления администрацией муниципального образования «Балтийский городской г» обязанности, установленной с частью 2 статьи 163 ЖК РФ, по проведению открытого конкурса по отбору вляющей организации для управления многоквартирными домами.

ответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, нам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным ьствляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в ,оставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам. ральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (действие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

чае, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, егс оведение, за исключением случаев, допускаемых законом, может влиять на конкуренцию, поскольку лишь при ичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить ры, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

асно позиции ФАС России, отраженной в письме № ИА/2401/17 от 19.01.2017, управление многоквартирным м, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской эрации или муниципального образования, осуществляется только путем заключения договора управления ым домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой /рс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

ый вывод подтверждается, в том числе, следующими судебными актами: Постановление ФАС Волго-Вятского

га от 20.05.2013 по делу № А28-4213/2012, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20.12.2016 N Ф02-3403/2016 по делу № А78-9711/2015, Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 11.01.2015 № Ф03-4585/2015 по делу № А73-15305/2014, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 09.09.2015 № Ф07-6440/2015 по делу № А56-60300/2014.

наименованием, договор управления многоквартирными домами, в которых все помещения в многоквартирном доме находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования могут быть заключены только по результатам открытого конкурса.

На основании вышеизложенного Калининградское УФАС России приходит к выводу, что бездействие органа местного самоуправления – администрации муниципального образования «Балтийский городской округ», выразившееся в неведении с 27.11.2020 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Балтийск, ш. Морской пехоты, д. 35 корп. 5, 10, 11, 12, 13, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, содержит признаки нарушения монопольного 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 могут повлечь или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов иных лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов определенного 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, осуществляющей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному учреждению предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении таких действий, 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).

Предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения, предусмотренных в частях 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 Закона о защите конкуренции (часть 2 статьи 15 Закона о защите конкуренции).