

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

21 сентября 2016 года

г. Хабаровск

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило обращение ООО «СтройТехСервис» на бездействие администрацией Новоургальского городского поселения Верхнебуреинского муниципального района в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

В ходе проведенной управлением проверки установлено следующее.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно [пункту 2 статьи 161](#) ЖК РФ 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 кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией.

В соответствии с [пунктом 4 статьи 161](#) ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, 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.

В соответствии с [пунктом 8 статьи 161](#) ЖК РФ заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного [частью 4 данной статьи](#), допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила).

Согласно [пункту 59](#) Правил, в случае если до начала процедуры вскрытия

конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с этими [Правилами](#). При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

Администрацией Новоургалского городского поселения на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: п. Новый Ургал, ул. Армейская, д. 1, д. 2, д. 3, д. 4, д. 5, ул. Артема, д. 7, д. 9, д. 10, д. 12, ул. Донецкая, д. 1, д. 1а, д. 2, д. 2а, д. 2б, д. 3, д. 4, д. 5, д. 7, д. 11, д. 13, ул. Киевская, д. 1, д. 1а, д. 3, д. 3а, д. 4, д. 5, д. 6, д. 7, д. 8, д. 10, ул. Молодежная д. 1, д. 3, ул. Победы д. 4, д. 6, ул. Ростовская, д. 1, д. 3, д. 4, д. 7, д. 8, ул. 60 лет СССР, д. 1, д. 3, д. 3а, ул. Южная, д. 2, д. 4, ул. Первостроителей д. 6, д. 7, ул. Лесная д. 17, д. 18, ул. 20 летия БАМа, д. 32, конкурсная документация. Дата рассмотрения заявок и проведения конкурса – 18.11.2013 (извещение №171013/2311651/01).

На момент окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе не поступило ни одной заявки, конкурс признан несостоявшимся (протокол вскрытия конвертов от 20.11.2013).

05.12.2013 между администрацией Новоургалского городского поселения и ООО «УК «Ургал» заключен договор управления многоквартирными домами по адресам: п. Новый Ургал, ул. Армейская, д. 1, д. 2, д. 3, д. 4, д. 5, ул. Артема, д. 7, д. 9, д. 10, д. 12, ул. Донецкая, д. 1, д. 1а, д. 2, д. 2а, д. 2б, д. 3, д. 4, д. 5, д. 7, д. 11, д. 13, ул. Киевская, д. 1, д. 1а, д. 3, д. 3а, д. 4, д. 5, д. 5а, д. 6, д. 7, д. 8, д. 10, ул. Молодежная д. 1, д. 3, ул. Победы д. 4, д. 6, ул. Ростовская, д. 1, д. 3, д. 4, д. 7, д. 8, ул. 60 лет СССР, д. 1, д. 3, д. 3а, ул. Южная, д. 2, д. 4.

Поскольку ООО «УК «Ургал» не являлось участником проведенного администрацией конкурса, основания для заключения с обществом договора управления многоквартирными домами отсутствовали.

Частью 2 статьи 163 ЖК РФ установлено, что 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.

В многоквартирных домах по улице: Киевская, д.3 доля муниципальных помещений по состоянию на 10.06.2016 составляет 54%, по улице Киевская, д.3А - 74,5%, по улице Киевская, д.7 - 73,3%, по улице Ростовская, д.1 - 61,64%.

В нарушение приведенной правовой нормы договор управления в отношении названных домов заключен администрацией с обществом без проведения конкурсных процедур.

В период с 20.11.2013 по настоящее время администрацией конкурсы в соответствии с пунктом 59 Правил не проводились.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям 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).

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 понятии пункта 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - 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, действующим на рассматриваемом рынке, перед потенциальными участниками товарного рынка;

- действия (бездействие) органов власти, препятствующие входу на такой рынок.

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.

Заключение администрацией Новоургалского городского поселения указанного договора без проведения конкурсных процедур, а также бездействие в проведении в соответствии с пунктом 59 Правил конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами препятствует доступу управляющих организаций к оказанию услуг по управлению домами, указанными в приложении к названному договору, необоснованно обеспечивает ООО «УК «Ургал» преимущественного условия в осуществлении хозяйственной деятельности, что запрещено частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием бездействия администрации Новоургалского городского поселения признаков нарушения части 1 статьи 15 Закон о защите конкуренции, выразившихся в непроведении в соответствии с пунктом 59 Правил конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: п. Новый Ургал, ул. Армейская, д. 1, д. 2, д. 3, д. 4, д. 5, ул. Артема, д. 7, д. 9, д. 10, д. 12, ул.Донецкая, д. 1, д. 1а, д. 2, д. 2а, д. 2б, д. 3, д. 4, д. 5, д. 7, д. 11, д. 13, ул.Киевская, д. 1, д. 1а, д. 3, д. 3а, д. 4, д. 5, д. 6, д. 7, д. 8, д. 10, ул.Молодежная д. 1, д. 3, ул.Победы д. 4, д. 6, ул.Ростовская, д. 1, д. 3, д. 4, д. 7, д. 8, ул. 60 лет СССР, д. 1, д. 3, д. 3а, ул.Южная, д. 2, д. 4, ул. Первостроителей д. 6, д. 7, ул.Лесная д.17, д.18, ул. 20 летия БАМа, д.32, а также в действиях, связанных с заключением с ООО «УК «Ургал» договора управления домами от 05.12.2013 без проведения конкурса, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю предупреждает о необходимости прекращения указанного нарушения в срок до 04.12.2016, с целью чего:

- совершить действия по организации и проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, указанными в приложении к договору управления домами от 05.12.2013, заключенному с ООО «УК «Ургал»,

- со дня определения победителя конкурса по отбору управляющей организации, либо в случае признания конкурса несостоявшимся по причине поступления единственной заявки, которая признана соответствующей требованиям конкурсной документации, совершить действия по расторжению договора управления домами от 05.12.2013.

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.