

Администрация Островского района  
Псковской области

---

ул. Островских молодогвардейцев, д.1,  
г. Остров, 182350

info@ostrov.reg60.ru

## ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ),

КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Псковской области рассмотрено заявление ООО «УК Восток» (ИНН: 4632266757), (вх. № 4605-ЭП/23 от 28.09.2023) о признаках нарушения антимонопольного законодательства, выразившихся в бездействии Администрации Островского района Псковской области по не проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами:

Псковская область, г. Остров-3, дома № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23;

Псковская область, г. Остров, ул. Загородная, дома № 20, 22, ул. Суворова, д.19.

Открытые конкурсы по отбору управляющей организации по указанным многоквартирным домам с 2020 года не проводились ввиду того, что не все многоквартирные дома, состоят на кадастровом учете, а также отсутствует техническая документация необходимая для проведения конкурсных процедур, в соответствии с Порядком проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 года №75 (письменные пояснения Администрации от 11.10.2023 № 4859/23).

Между тем, в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

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

Согласно пункту 2 Постановления №75 под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» органом, наделенным полномочиями Организатора конкурса по отбору управляющей организации для управления выше указанными многоквартирными домами является Администрация Островского района Псковской области.

Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 утверждены Правила определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация (далее - Правила № 1616), которыми устанавливаются порядок и условия определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном ЖК РФ, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация.

В соответствии с пунктом 2 Правил № 1616 определение управляющей организации осуществляется решением органа местного самоуправления.

Согласно пункту 5 Правил № 1616 в качестве управляющей организации решением об определении управляющей организации может быть определена управляющая организация, имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и включенная в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация.

Согласно постановлениям Администрации района **№ 325-а от 22.05.2020, № 434-а от 31.05.2021, № 450 от 31.05.2022 и № 466 от 29.05.2023** МУП ПЖРЭУ определено в качестве организации для управления данными многоквартирными домами до проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

В соответствии с частью 17 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления управляющей организацией, определённой в порядке предусмотренном Правилами № 1616 не может осуществляться более одного года.

Круг лиц (хозяйствующих субъектов), потенциально желающих получить право на управление многоквартирными домами, является неопределённым и может быть

выявлен лишь при публичном объявлении торгов в установленном законом порядке.

Согласно аналитическому отчету по результатам анализа конкурентной среды на рынке по управлению многоквартирными домами географические границы товарного рынка определены, как границы муниципального образования «Островский район». Субъектами рынка по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования «Островский район» являются: организации, имеющие действующую лицензию, выданную уполномоченным органом власти Псковской области. По данным ГИС ЖКХ на территории Псковской области имеют право осуществлять деятельность 115 организаций, в том числе ООО УК «Восток» (основным видом деятельности которого является, согласно выписке из ЕГРЮЛ, «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе»).

Таким образом, рынок услуг по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования «Островский район» является конкурентным и востребованным.

В силу части 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, ЦБ РФ 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).

В соответствии с пунктом 7 части 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, ЦБ РФ 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), запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции, муниципальная преференция - предоставление органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Вместо проведения открытого конкурса Администрацией изданы постановления от № 325-а от 22.05.2020, № 434-а от 31.05.2021, № 450 от 31.05.2022 и № 466 от 29.05.2023

о назначении управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых не выбран способ управления МУП ПЖРЭУ.

Данные постановления Администрации района являются актом органа власти о предоставлении хозяйствующему субъекту муниципальной преференции, путем передачи права управления многоквартирными домами МУП ПЖРЭУ без проведения публичных процедур.

МУП ПЖРЭУ получило преимущественное перед иными хозяйствующими субъектами право управления многоквартирными домами, что может быть рассмотрено, как обеспечение данному Предприятию более выгодных условий осуществления хозяйственной деятельности.

Сведения о проведении Администрацией открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами или о выборе способа управления собственниками помещений в многоквартирных домах за период 2020-настоящее время отсутствуют.

На основании вышеизложенного, в действиях (бездействии) Администрации, выразившихся в изданиях постановлений от № 325-а от 22.05.2020, № 434-а от 31.05.2021, № 450 от 31.05.2022 и № 466 от 29.05.2023, которыми МУП ПЖРЭУ предоставлена муниципальная преференция, в виде права управления многоквартирными домами, без проведения установленного законом конкурса и дальнейшего бездействия по не проведению конкурса по отбору управляющей многоквартирными домами компании, что привело или могло привести к ограничению, устранению и недопущению конкуренции на соответствующем товарном рынке (в том числе для ООО УК «Восток») усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» указано, что при наличии спора о соответствии статье 15 Закона о защите конкуренции действий (бездействии) антимонопольный орган должен доказать факт недопущения, ограничения, устранения конкуренции либо установить угрозу наступления таких последствий на определенном товарном рынке, в том числе в результате нарушения прав и законных интересов отдельных участников рынка, создания для них конкурентных преимуществ или препятствий в конкуренции на товарных рынках.

Угроза наступления неблагоприятных последствий для конкуренции в результате совершения действий (бездействия) предполагается и не требует дополнительного доказывания антимонопольным органом в случаях нарушения запретов, прямо сформулированных в частях 1 - 3 статьи 15 Закона о защите конкуренции (пункт 34 Постановления Пленума № 2).

На основании изложенного, Псковское УФАС России, руководствуясь статьей 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости принятия мер по прекращению признаков нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, путём организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации 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 № 75:

Псковская область, г.Остров-3, дома №1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,15,16, 17, 18,19, 20, 21, 22, 23;

Псковская область, г.Остров, ул.Загородная, дома №20, 22, ул.Суворова, д.19,

если до истечения установленного срока не будет принято иное законное решение по выбору управляющей организации, в том числе будет реализован выбранный на общем собрании собственников помещений способ управления в многоквартирных домах.

**Срок выполнения настоящего предупреждения: до 26.12.2023 года.**

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

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.

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.

Руководитель Псковского УФАС России