

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Курганской области (далее — Курганское УФАС России) рассмотрены материалы Государственной жилищной инспекции Курганской области по вопросу отсутствия способа управления многоквартирным домом № 95 по ул. Пугачева, г. Курган, Курганская область с признаками нарушения антимонопольного законодательства.

Как следует из представленных материалов многоквартирный дом № 95 по ул. Пугачева, г. Курган, Курганская область в настоящее время находится без управления.

Ранее собственниками помещений многоквартирного дома № 95 по ул. Пугачева, г. Курган, Курганская область был определен способ управления домом — ТСЖ «Пугачева 95».

Как следует из ответа Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Кургана исх. № 54-05372/22 в ходе личного приема граждан директором Департамента <...> в мае 2022 года установлено, что выбранный собственниками помещений многоквартирного дома № 95 по ул. Пугачева, г. Курган, Курганская область способ управления не реализуется, ТСЖ «Пугачева 95» находится в стадии ликвидации, в связи с чем МКУ «Жилищная политика» инициировано и проведено 16.06.2022 общее собрание собственников помещений дома.

По результатам проведенного собрания собственниками способ управления домом не определен, решение не принято.

Согласно выписке из единого государственного реестра юридических лиц ТСЖ «Пугачева 95» (ОГРН: 1194501004939, ИНН: 4501225517) прекратило свою деятельность 25.08.2022.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 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.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее — Правила № 75).

Согласно подпункту 1 пункта 3 Правил № 75 конкурс проводится, если: собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ

управления этим домом, в том числе, если собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято.

Согласно пункту 1.19 Положения о Департаменте жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Кургана, утвержденного Решением Курганской городской Думы от 26.09.2016 № 188, Департамент жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с возложенными на него задачами осуществляет организацию и проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

Организация и проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в том числе, в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, должны осуществляться в порядке, установленном Правилами.

Часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации является нормой прямого действия императивного характера и подлежит безусловному исполнению со стороны органов местного самоуправления.

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Кургана во исполнение части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации обязан был провести открытый конкурс с целью выбора управляющей организации для управления многоквартирным домом № 95 по ул. Пугачева, г. Курган, Курганская область.

В нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации Департаментом жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Кургана действий, направленных на проведение открытого конкурса с целью выбора управляющей организации для управления многоквартирным домом № 95 по ул. Пугачева, г. Курган, Курганская область не предпринято.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлениях от 05.04.2011 № 14686/10, от 11.03.2014 № 16034/13, 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 случаях, когда требуется проведение конкурса, который подразумевает состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, предусмотренных законом, не может не повлиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурсных процедур в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к реализации своих прав на ведение деятельности на соответствующем товарном рынке.

В рассматриваемом случае проведение конкурсных процедур в установленном жилищном законодательством порядке направлено на обеспечение равного доступа всех желающих хозяйствующих субъектов реализовать свое право на заключение договоров управления указанным выше многоквартирным домом.

В свою очередь, реализация статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Вместе с тем, Департамент жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Кургана в нарушение части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации не была проведена конкурентная процедура в отношении многоквартирного дома многоквартирного дома № 95 по ул. Пугачева, г. Курган, Курганская область.

В данной ситуации следует учесть, что исполнение требований, закрепленных в части 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, в то время, как их неисполнение приводит к ограничению конкуренции на обозначенном рынке.

Соперничество хозяйствующих субъектов осуществляется при проведении конкурентной процедуры и результатом проведения таковой будет доступ к управлению спорным домом.

Относительно рассматриваемой ситуации следует отметить, что конкуренция между хозяйствующими субъектами возникает при участии в процедуре, где последние соперничают за право управления многоквартирным домом № 95 по ул. Пугачева, г. Курган, Курганская область.

Таким образом, в бездействии Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Кургана, выразившемся в непроведении конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 95 по ул. Пугачева, г. Курган, Курганская область., содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 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, 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 (далее - предупреждение).

В силу части 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в случае выявления признаков нарушения, в том числе статьи 15 Закона о защите конкуренции. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении статьи 15 Закона о защите конкуренции без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

На основании изложенного, Курганское УФАС России, руководствуясь статьей 39.1 Закона о защите конкуренции, в целях пресечения бездействия, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности, предупреждает Департамент жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Кургана о необходимости прекращения бездействия, которое содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем совершения следующих действий:

– Департаменту жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Кургана в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения данного предупреждения прекратить бездействие путем выполнения обязанности, предусмотренной частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано. По мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом.

Согласно части 6 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

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 (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 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).