

Главе администрации
муниципального
образования Усть-Лужское
сельское поселение
Кингисеппского
муниципального района
Ленинградской области

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

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

В связи с наличием в действиях (бездействии) администрации муниципального образования Усть-Лужское сельское поселение Кингисеппского муниципального района Ленинградской области далее – Администрация) признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская обл., Кингисеппский район, пос. Усть-Луга, квартал Ленрыба, д. 39 (далее – многоквартирный дом), Ленинградское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Администрацию о необходимости прекращения указанных действий (бездействия) путем организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Предупреждение необходимо рассмотреть и исполнить в срок до 10 июня 2022 года.

Согласно части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации от

29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В силу пункта 4 части 4 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ в актуальной редакции, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с информацией, направленной Администрацией в адрес Ленинградского УФАС России, а также сведениями о многоквартирных домах, включенных в реестр лицензий Ленинградской области, до 03.04.2020 многоквартирные дома не находятся в управлении управляющей организации. При этом способ управления многоквартирным домом на указанную дату не был выбран собственниками; также на настоящий момент сведения о выборе собственниками способа управления многоквартирным домом отсутствуют.

В силу пункта 2 Правил 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 – определение управляющей организации), утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 (далее – Правила определения управляющей организации № 1616), определение управляющей организации осуществляется решением органа местного самоуправления, органа государственной власти субъектов Российской Федерации – г. Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не предусмотрено иное.

Постановлением Администрации «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории МО «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области» № 58 от 03.04.2020 (далее – Постановление Администрации № 58) ООО «Сити Сервис» (ИНН 4726002654) определено в

качестве временной управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 3 Постановления Администрации № 58 ООО «Сити Сервис» осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления или до заключения договора управления с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме, или по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации на срок не более одного года.

Также согласно части 17 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном ЖК РФ, 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 ЖК РФ, 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. Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.

При этом в силу пункта 4 Правил определения управляющей организации № 1616 осуществление управления многоквартирным домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, не является основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, для которых проведение такого конкурса предусмотрено ЖК РФ.

Из изложенного следует, что срок действия договора управления многоквартирным домом между ООО «Сити Сервис» и собственниками помещений в многоквартирном доме, заключенного со дня вынесения Постановления Администрации № 58, истек 03.04.2021.

В силу 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 ЖК РФ, 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. Указанный порядок установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса № 75).

На основании пункта 3 Правил проведения конкурса № 75 конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

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;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным

домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Пунктом 32 Правил проведения конкурса предусмотрено, что информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее – сайт www.torgi.gov.ru).

На настоящий момент и в сроки, установленные Правилами определения управляющей организации № 1616, Постановлением Администрации № 58, информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом Администрацией не размещена на сайте www.torgi.gov.ru, сведения о проведении конкурса отсутствуют.

Статьей 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему рынку либо права ведения деятельности на нем (указанная позиция подтверждается Постановлением Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 05.04.2011 № 14686/10 по делу № А13-10558/2008).

Достаточным основанием для вывода о нарушении статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Поскольку собственниками помещений в многоквартирном доме на настоящий момент способ управления многоквартирным домом не выбран, а срок управления временной управляющей организацией, равный одному

году, истек 03.04.2021, к моменту наступления указанной даты Администрация была обязана провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Таким образом, бездействие Администрации, а именно непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в связи с которым ООО «Сити Сервис» продолжает управление многоквартирным домом на неконкурентной основе, содержит 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 соответствии с частью 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 в соответствии с санкцией, предусмотренной частью 1 статьи 14.9 КоАП РФ, в связи с устранением нарушения антимонопольного законодательства.

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).

Частью 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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.

Предупреждение может быть обжаловано в судебном порядке в арбитражный суд.

О выполнении предупреждения следует сообщить в Ленинградское УФАС России по электронной почте: с последующим почтовым отправлением по адресу: 191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 3, **в течение трех дней** со дня окончания срока, установленного для его выполнения (с приложением копий подтверждающих документов).