

Администрация муниципального
образования «Зеленоградский
муниципальный округ
Калининградской области»

238530, Калининградская обл., г.
Зеленоградск, ул. Крымская, д. 5
«А»

info@admzelenogradsk.ru

Предупреждение № 039/01/15-
32/2023

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 039/01/15-32/2023

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

«20» января 2023 года г. Калининград

В связи с наличием в бездействии администрации муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области» (238530, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Крымская, д.5а, ИНН 3918008200), выразившемся в неразмещении в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Сальское, ул. Молодежная, д. 4, корпус 1, извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и непроведении в течение сорока дней со дня размещения такого извещения в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по отбору управляющей организации, признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Управление Федеральной антимонопольной службы по

Калининградской области на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости в срок **до 28 февраля 2023 года** устранения причин и условий указанного бездействия путем выполнения обязанности, предусмотренной частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно:

- разместить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Сальское, ул. Молодежная, д. 4, корпус 1, на официальном сайте в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru;

- провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Сальское, ул. Молодежная, д. 4, корпус 1.

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

Приложение: доводы антимонопольного органа на 04 л. в 1 экз.

Исп.Хлусова А.Н.

тел.(4012) 53-72-05, 039-202

Доводы антимонопольного органа

26.07.2022 Министерством градостроительной политики Калининградской области ООО «Специализированный застройщик «Эллипс» выдано разрешение № 39-RU39320000-212-2015 на ввод в эксплуатацию построенного «Многоквартирные жилые дома в пос. Сальское Зеленоградского района Калининградской области. Многоквартирные жилые дома № 5, № 6 по ГП – III этап строительства».

01.08.2022 в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) между ООО «Специализированный застройщик «Эллипс» и ООО «УК «Прибалтийская» заключен договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Сальское, ул. Молодежная,

д. 4, корпус 1.

В силу пункта 6.1 договора управления многоквартирным домом от 01.08.2022 данный договор вступает в силу с момента его подписания и действует три месяца. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие им предусмотрены. Действие договора прекращается досрочно в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

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 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.

Частью 13 статьи 161 ЖК РФ установлено, что в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Согласно части 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6

части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

Подпунктом 4 пункта 3 Правил установлено, что конкурс проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно пункту 39 Правил в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Таким образом, орган местного самоуправления в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома обязан провести (объявить) открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления этим многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией заключается на период до определения победителя указанного конкурса.

Учитывая, что разрешение № 39-RU39320000-212-2015 на ввод в эксплуатацию построенного «Многоквартирные жилые дома в пос. Сальское Зеленоградского района Калининградской области. Многоквартирные жилые дома № 5, № 6 по ГП – III этап строительства» выдано Министерством градостроительной политики Калининградской области ООО «Специализированный застройщик «Эмпис» 26.07.2022, следовательно, в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления обязан был не позднее 15.08.2022 разместить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения провести в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс.

Согласно сведениям, представленным администрацией

муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области» (вх. № 10324-ЭП/22 от 29.12.2022), копия разрешения № 39-RU39320000-212-2015 от 26.07.2022 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Сальское, ул. Молодежная, д. 4, корпус 1 Министерством градостроительной политики Калининградской области в адрес администрации не направлялась. ООО «Специализированный застройщик «Эллипс» администрацию муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области» об окончании строительства объекта, о введении объекта в эксплуатацию не уведомило, правоустанавливающую и техническую документацию не передало.

На основании изложенного, администрация муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области» полагает, что в силу отсутствия информации о разрешении на ввод в эксплуатацию данного многоквартирного дома, а также необходимых документов для проведения процедуры открытого конкурса по отбору управляющей организации, оснований для размещения извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации у администрацию муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области» не имелось.

Также согласно сведениям, представленным администрацией муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области» (вх. № 10324-ЭП/22 от 29.12.2022), 24.10.2022 инициировано проведение общего собрания собственников помещений по выбору способа управления и выбору управляющей организации для управления данным многоквартирным домом в форме заочного голосования. Срок окончания приема решений собственников помещений 10.03.2023.

Однако, Калининградским УФАС России установлено, что согласно сообщению о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Сальское, ул. Молодежная, д. 4, корпус 1, ООО «УК «Прибалтийская» инициировано проведение 24.10.2022 в форме заочного голосования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В повестку вопросов общего собрания включены в том числе следующие вопросы: о выборе способа управления многоквартирным домом, о выборе управляющей организации, об утверждении договора управления многоквартирным домом. Дата начала приема решений собственников – 24.10.2022, дата окончания приема решений собственников – 10.03.2023.

Таким образом, Калининградским УФАС России установлено, что в настоящий момент собственниками помещений в многоквартирном доме способ управления многоквартирным домом не выбран, решение о выборе

способа управления домом не реализовано, а именно договор управления многоквартирным домом с собственниками помещений не заключен.

Кроме того, Управление отмечает, что инициирование проведения общего собрания (в форме заочного голосования) в многоквартирном жилом доме по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Сальское, ул. Молодежная, д. 4, корпус 1 не свидетельствует о том, что собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления домом и реализовали данное решение о выборе способа управления.

На основании вышеизложенного, Управление приходит к выводу, что в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения № 39-RU39320000-212-2015 от 26.07.2022 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Сальское, ул. Молодежная, д. 4, корпус 1, орган местного самоуправления обязан был разместить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения провести в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс.

Однако, извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Сальское, ул. Молодежная, д. 4, корпус 1, органом местного самоуправления - администрацией муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru размещено не было. Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ проведен также не был.

Доказательств того, что органом местного самоуправления — администрацией муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области» были подготовлены документы и материалы (извещение о проведении конкурса, конкурсная документация), необходимые для проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом не представлено.

В силу части 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).

Таким образом, непроведение открытого конкурса по выбору управляющей организации может привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами, следовательно, такое бездействие органа местного самоуправления свидетельствует о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

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

При изложенных обстоятельствах, Калининградское УФАС приходит к выводу, что бездействие органа местного самоуправления - администрации муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области», выразившееся в неразмещении информации о проведении открытого, а также непроведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Сальское, ул. Молодежная, д. 4, корпус 1, может повлечь за собой ограничение конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами, что свидетельствует о признаках нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2023-170