

16.09.2016 года в Курганское УФАС России поступила жалоба управляющей компании ООО «Возрождение» на бездействие Администрации города Кургана, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Курган, ул. Краснодонская, 29, что, по мнению заявителя, является нарушением статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (Далее – Закон о защите конкуренции).

Из представленных заявителем и дополнительной информации представленной по запросам антимонопольного органа установлено следующее.

22.07.2012 года на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Курган, ул. Краснодонская, 29 заключен договор управления многоквартирным домом с ООО «Возрождение».

Из пункта 10.2 вышеуказанного договора следует, что срок его действия 1 год с последующей пролонгацией.

Согласно пункту 10.3 договора при отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

20.06.2016 года ООО «Возрождение» известило собственников многоквартирного дома № 29 по ул. Краснодонская о том, что отказывается от пролонгации договора управления вышеуказанного дома, в связи с неоднократным нарушением обязательства собственников дома по оплате взносов на содержание и текущий ремонт. На основании изложенного договор расторгнут с 21.07.2016 года.

Согласно части 2 статьи 198 Жилищного кодекса РФ в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение трех рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения на официальном сайте для раскрытия информации, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

На основании вышеизложенного 21.07.2016 года ООО «Возрождение» обратилось в Государственную жилищную инспекцию Курганской области с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий Курганской области в связи с прекращением договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Курган, ул. Краснодонская, 29.

Во исполнение требований части 3 статьи 198 Жилищного кодекса РФ приказом Государственной жилищной инспекции Курганской области от 01.08.2016 года № 123 в реестр лицензий Курганской области внесены изменения в части исключения из Реестра многоквартирного дома № 29 по ул. Краснодонской в г. Кургане у ООО «Возрождение».

02.08.2016 года копия вышеуказанного приказа было направлена Государственной жилищной инспекцией Курганской области в адрес ООО «Возрождение» (письмо № 2462).

Письмом от 04.08.2016 года № 2519 Государственная жилищная инспекция Курганской области уведомила Администрацию города Кургана об исключении сведений о многоквартирном доме № 29 по ул. Краснодонской в г. Кургане, указав, сославшись на часть 4 статьи 200 Жилищного кодекса РФ, о необходимости в течении пятнадцати дней со дня получения уведомления созвать общее собрание собственников помещений многоквартирного дома для решения вопроса о выборе способа управления вышеуказанным многоквартирным домом.

Вышеуказанное письмо получено Администрацией города Кургана 10.08.2016 года (из письма Государственная жилищная инспекция Курганской области от 10.08.2016 года № 2627).

В ответ на указанное уведомление Департамент жилищно-коммунального хозяйства и строительства направил в Государственную жилищную инспекцию Курганской области письмо от 25.08.2016 года № 2622 о том, что в настоящее время провидится общее собрание собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Курган, ул. Краснодонская, 29, по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом – МУП «Прометей».

Из письма Администрации города Кургана от 06.10.2016 года № 5-18/958 следует, что собственниками помещений многоквартирного дома № 29 по ул. Краснодонская, инициировано общее собрание собственников помещений по вопросу «Выбор способа управления домом» в лице ООО «УК «Жилищник». В настоящее время проводится заочное голосование.

Согласно части 4 статьи 200 ЖК РФ в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

В соответствии с частью 5 вышеуказанной статьи в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 указанной статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 статьи 200 ЖК РФ, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 указанной статьи настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 года № 75.

Согласно пункту 39 вышеуказанного Порядка в случае если до дня проведения

конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Поскольку Администрацией города Кургана не представлено доказательств проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 29 по улице ул. Краснодонская, инициированного органом местного самоуправления, орган местного самоуправления обязан был объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации вышеуказанным многоквартирным домом до 29.08.2016 года (10.08.2016 (дата получения от Государственной жилищной инспекции Курганской области уведомления) + 15 дней на проведение собрания + 3 дня на объявление конкурса).

Из письма Администрации города Кургана от 06.10.2016 года № 05-18/958 следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для многоквартирного дома № 29 по ул. Краснодонская не проводился.

Согласно пункту 1.21 Положения о Департаменте жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации города Кургана, утвержденное Решением Курганской городской Думы от 22.10.2014 года № 190 "О структуре Администрации города Кургана", вышеуказанный Департамент осуществляет организацию и проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

В силу части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается 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 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.

В рассматриваемой ситуации не проведение конкурса по выбору управляющей организации для многоквартирного дома № 29 по ул. Краснодонская не позволяет выявить потенциальных желающих осуществлять управление указанным домом, а также затягивает срок, в течение которого ООО «Возрождение» обязано надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня возникновения в соответствии с

частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса (часть 3 статьи 200 ЖК РФ).

Таким образом, в бездействии Департамента жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации города Кургана, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 29 по улице Краснодонская в городе Кургане, усматриваются 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 в том числе статьи 15 Закона о защите конкуренции без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает Департамент жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации города Кургана (ИНН 4501172583, Курганская область, г. Курган, пл. им. Ленина, 640000) о необходимости прекращения нарушения антимонопольного законодательства путем проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 29 по улице Краснодонская в городе Кургане.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано.

Срок выполнения предупреждения составляет 70 (семьдесят) дней с момента получения Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации города Кургана данного предупреждения.

По мотивированному ходатайству лицо, 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.

О выполнении предупреждения уведомить Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, направив надлежащим образом заверенную копию протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 29 по улице Краснодонская в городе Кургане.

Согласно части 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 за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В соответствии с частью 8 вышеуказанной статьи 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.