

По результатам рассмотрения обращения Прокуратуры Муезерского района по факту бездействия администрации Ледозерского сельского поселения (далее – администрация) в части проведения конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в границах сельского поселения (вх.№2024 от 23.04.2019, исх.№07-13-2019 от 11.04.2019), Карельским УФАС России установлено следующее.

01.11.2018 между администрацией и ООО «УМАП Экспресс» заключен договор №б/н на выполнение работ по техническому и аварийно-диспетчерскому обслуживанию многоквартирных домов.

Пунктом 1.2. указанного договора предусмотрено, что в состав работ входят:

- проведение профилактических осмотров (обследований) объектов жилищного фонда, инженерного оборудования;
- наладка инженерного оборудования МКД;
- работы аварийного характера в МКД;
- подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- работы, выполняемые при технических осмотрах и по заявкам жильцов в счет платы за содержание жилья.

Из пункта 3.1 договора следует, что источником средств для выполнения работ по договору являются средства, поступившие на расчетный счет Заказчика в виде оплаты за содержание и текущий ремонт жилого помещения от собственников и нанимателей жилых помещений МКД.

Согласно пункту 5.1 договора «настоящий договор заключается с 01 ноября 2018 года до заключения концессионного соглашения, но не позднее 31 декабря 2018 года».

Приложением №1 к договору является Перечень многоквартирных домов, который включает в себя 41 многоквартирный дом (40 - неблагоустроенных, 1 - благоустроенный).

Аналогичный договор заключен между администрацией и ООО «УМАП Экспресс» 01.01.2019. При этом пункт 5.1 договора предусматривает, что «договор заключается с 01 января 2019 года до заключения концессионного соглашения, но не позднее 31 декабря 2019 года».

В соответствии с пунктом 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

Частью 4 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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 Российской Федерации от 6 февраля 2006 года №75 (далее - Правила проведения конкурса).

В силу абзаца 1 пункта 39 Правил проведения конкурса, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом (далее также МКД) или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Установлено, что 18.11.2016 администрация опубликовала на сайте www.torgi.gov.ru извещение №181116/16080292/01 от 18.11.2016 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Ледозерского сельского поселения, в состав лота включено 22 МКД. Указанный конкурс признан несостоявшимся в связи с отсутствием допущенных участников.

05.08.2017 орган местного самоуправления разместил на сайте www.torgi.gov.ru извещение №050817/16080292/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Ледозерского сельского поселения, в состав лота также включено 22 МКД. Конкурс признан несостоявшимся в связи с отсутствием допущенных участников.

Согласно пункту 59 Правил проведения конкурса, в случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса **в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс** в соответствии с этими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

Дата окончания подачи заявок по извещению №050817/16080292/01 приходится на 07.09.2017, вместе с тем, до настоящего времени органом местного самоуправления новый конкурс не объявлен. Кроме того, конкурс проводился в отношении 22 МКД, а ООО «УМАП Экспресс» осуществляет обслуживание 41 МКД.

В силу части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») органам местного самоуправления 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).

Признаками ограничения конкуренции являются, в том числе, любые обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции»).

В силу пункта 1 части 1 статьи 165 ЖК РФ, в целях создания условий для управления МКД органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций.

Целью проведения торгов является выявление хозяйствующего субъекта, предложившего за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

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.

Бездействие администрации в части проведения конкурса по отбору управляющей компании для управления МКД в п.Ледозеро и совершение действий по неоднократному заключению договоров на выполнение работ по техническому и аварийно-диспетчерскому обслуживанию МКД нарушают запрет, установленный статьей 15 ФЗ «О защите конкуренции», так как могут привести к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению МКД в границах Ледозерского сельского поселения.

Фактически вышеуказанные действия органа местного самоуправления приводят к предоставлению преимущественных условий осуществления деятельности отдельному хозяйствующему субъекту - ООО «УМАП Экспресс».

По информации органа местного самоуправления, управляющие компании на территории Муезерского муниципального района, в том числе и на территории Ледозерского сельского поселения, отсутствуют.

Вместе с тем, согласно сведениям, размещенным на сайте <http://mingkh.ru/> (МинЖКХ - некоммерческий общественный инициативный проект повышения общественной осведомлённости в области функционирования управляющих компаний и ТСЖ) в п.Ледозеро обслуживают и управляют жилым фондом **2 управляющие компании** (УК «ТеплоЭнергоСбыт» и УК «ЖилКомСервис»), 1 – ТСЖ (ТСЖ «Надежда») и 1 ТНС (ТНС «Рассвет»). То есть, рынок является конкурентным.

В результате последовательного заключения между администрацией и ООО «УМАП Экспресс» договоров на выполнение работ по техническому и аварийно-диспетчерскому обслуживанию многоквартирных домов хозяйствующие субъекты (управляющие организации), были поставлены в неравные условия при получении доступа на товарный рынок.

Указанные факты свидетельствуют о наличии в действиях (бездействии) администрации признаков нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно позиции ФАС России, изложенной в письмах от 30.09.2014 №АЦ/39755/14 и от 19.01.2017 №ИА/2401/17, непроведение открытого конкурса по выбору управляющей организации может привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами, следовательно, такое бездействие свидетельствует о нарушении части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 39.1 ФЗ «О защите конкуренции», Карельское УФАС России предупреждает о необходимости **в срок до 18 августа 2019 года** прекратить указанные действия путем проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, которые в настоящий момент переданы ООО «УМАП «Экспресс» по договору №б/н от 01.01.2019 на выполнение работ по техническому и аварийно-диспетчерскому обслуживанию МКД.

О выполнении предупреждения сообщить в Карельское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения (с приложением подтверждающих исполнение предупреждения)

Документов).

В соответствии с частью 7 статьи 39.1 ФЗ «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 статьи 39.1 ФЗ «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.