

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 № 7 по ул. Титова в п. Введенское Курганской области с признаками нарушения антимонопольного законодательства.

Как следует из представленных материалов многоквартирный дом № 7 по ул. Титова в п. Введенское Курганской области в настоящее время находится без управления.

Согласно ответу Администрации Железнодорожного сельсовета Кетовского района от 19.10.2022 № 188 жильцами помещений указанного многоквартирного дома проведено общее собрание жильцов дома, где был выбран непосредственный способ управления — протокол от 15.11.2021. Поскольку протокол составлен с нарушениями будет проведено новое собрание жильцов. В связи с чем, Администрация просит продлить срок исполнения обязанности по выбору способа управления до 15.11.2022.

Из представленного ответа следует, что, несмотря на проведение собрания жильцов помещений многоквартирного дома № 7 по ул. Титова в п. Введенское Курганской области, протокол составлен с нарушениями и является недействительным, способ управления не определен, решение не принято.

Кроме того, бездействие органа местного самоуправления носит длящийся характер, поскольку протокол датирован 15.11.2021, а способ управления до настоящего времени так и не выбран, открытый конкурс по выбору способа управления не проведен.

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.

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.

Администрация Железнодорожного сельсовета Кетовского района во исполнение части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации обязана была провести открытый конкурс с целью выбора управляющей организации для управления многоквартирным домом № 7 по ул. Титова в п. Введенское Курганской области.

В нарушение требований Администрации Железнодорожного сельсовета Кетовского района действий, направленных на проведение открытого конкурса с целью выбора управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом 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, Администрация Железнодорожного сельсовета Кетовского района в нарушение части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации не была проведена конкурентная процедура в отношении многоквартирного дома многоквартирного дома № 7 по ул. Титова в п. Введенское Курганской области.

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 № 7 по ул. Титова в п. Введенское Курганской области.

Таким образом, в бездействии Администрации Железнодорожного сельсовета Кетовского района, выразившемся в непроведении конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 7 по ул. Титова в п. Введенское Курганской области, 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 Администрацию Железнодорожного сельсовета Кетовского района о необходимости прекращения бездействия, которое содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем совершения следующих действий:

– Администрации Железнодорожного сельсовета Кетовского района в срок до 15.11.2022 незамедлительно 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).