№ 010/01/15-376/2021

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 04-2021

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

09 июня 2021 года
Петрозаводск

По результатам рассмотрения материалов проверки, при которой выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, а также по результатам рассмотрения заявления собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Петрозаводск, ул. Анохина, д. 5, корпус №2, в части бездействия администрации Петрозаводского городского по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами после их ввода в эксплуатацию, установлено следующее.

10.04.2020 администрацией Петрозаводского городского округа выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия,

Петрозаводский городской округ, город Петрозаводск, район Центр, улица Анохина, дом 5, корпус 1 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 10-RU10301000-124-2018 от 10.04.2020).

15.05.2020 администрацией Петрозаводского городского округа выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Петрозаводский городской округ, город Петрозаводск, район Центр, улица Анохина, дом 5, корпус 2 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 10-RU10301000-125-2018 от 15.05.2020).

Частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) предусмотрено, 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 силу части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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.

Часть 13 статьи 161 ЖК РФ подлежит безусловному исполнению со стороны органов местного самоуправления, поскольку является императивной нормой.

Орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Реализация положения части 13 статьи 161 ЖК РФ путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия управления домом, способствует развитию конкурентных отношений на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, а также обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

В соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи 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.

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 только на период до определения победителя указанного конкурса и на срок не более чем три месяца (пункт 3 части 5 статьи 162 ЖК РФ).

На основании части 14 статьи 161 ЖК РФ между застройщиком АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» и управляющей организацией ООО «ОнегоСтройСервис» были заключены договоры управления в отношении многоквартирного дома № 5 корп.1 - 30.04.2020, многоквартирного дома № 5 корп.2 - 18.05.2020.

При этом учитывая выданные администрацией Петрозаводского городского округа разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов по адресу ул. Анохина, д.5, орган местного самоуправления обязан был разместить извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации не позднее 30.04.2020 (по корпусу 1), не позднее 04.06.2020 (по корпусу 2), и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения каждого извещения провести в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс.

Вместе с тем, администрацией Петрозаводского городского округа в нарушение вышеуказанных норм законодательства действия по проведению конкурсов по выбору управляющей организации осуществлены не были, что подтверждается не только отсутствием соответствующих сведений на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу https://torgi.gov.ru, но и пояснениями органа местного самоуправления в письме вх.№ 1178 от 22.03.2021.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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).

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, бездействие администрации Петрозаводского городского округа, выразившееся в неразмещении информации о проведении открытых конкурсов, а также непроведении открытых конкурсов по выбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: г. Петрозаводск, ул. Анохина, д. 5, корпусы №№1,2, могло повлечь за собой ограничение конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами.

Бездействие администрации Петрозаводского городского округа создало препятствия доступу на товарный рынок хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность или желающим осуществлять деятельность по оказанию услуг управления многоквартирными домами на территории Петрозаводского городского округа, при том, что право доступа к осуществлению такой деятельности через конкурентную процедуру закреплено в действующем законодательстве.

Заключение договора управления между застройщиком и выбранной им управляющей организацией не является основанием для отказа от проведения органом местного самоуправления открытого конкурса.

Таким образом в бездействии администрации Петрозаводского городского округа усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами.

Обязанность органа местного самоуправления по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом-новостройкой сохраняется до выбора и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления.

Так, исходя из положений пункта 39 Правил следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не проводится при условии, что собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления своим домом.

Согласно протоколам общего собрания собственников помещений от 18.08.2020, собственники помещений многоквартирных домов № 5 корп. 1 и 2 приняли решение о выборе управляющей организации ООО «ОнегоСтройСервис». Вместе с тем легитимность принятого решения опровергается материалами проверки.

Как указано в заявлении собственников помещений многоквартирного дома № 5 корпус 2, собственники не были уведомлены о проведении инициатором ООО «ОнегоСтройСервис» общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. О протоколе от 18.08.2020 большинство собственников узнало только в 2021 году.

На основании представленных Государственным комитетом Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору решений собственников помещений установлено, что в голосовании собственников помещений, оформленных протоколами от 18.08.2020, приняли участие по дому №5 корпус 1 – 8 собственников, по дому №5 корпус 2 - 4 собственника. По каждому дому общая площадь помещений проголосовавших собственников составляла менее 50% от общей площади жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственникам многоквартирных домов. Таким образом, протоколы содержат недостоверную информацию о наличии кворума, а, следовательно, правомочности и законности принятых собственниками решений.

Также, при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Договоры управления многоквартирным домом должны быть размещены управляющей организацией в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

В рамках проверки Управлением были запрошены копии договоров управления, заключенных с собственниками помещений в многоквартирных домах. После запроса Управления, ООО «ОнегоСтройСервис» предприняло действия по заключению с собственниками, не принимавшими участия в общем собрании, договоров управления, путем направления экземпляров договоров через почтовые ящики собственников помещений.

К истечению установленного срока ООО «ОнегоСтройСервис» представило 11 копий договоров, заключенных с собственниками помещений многоквартирного дома № 5 корпус 1 и 8 копий договоров, заключенных с собственниками помещений многоквартирного дома № 5 корпус 2.

Договоры управления, заключенные с собственниками, не размещены ООО «ОнегоСтройСервис» в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Согласно информации ГИС ЖКХ, управления многоквартирными домами осуществляется на основании договоров,

заключенных с застройщиком.

Следовательно, фактически собственники помещений многоквартирных домов № 5 корпус 1 (57 жилых и 3 нежилых помещения) и корпус 2 (24 жилых и 1 нежилое помещение) не приняли и не реализовали свое решение о выборе способа управления своими многоквартирными домами. Доказательств обратного заинтересованными сторонами в материалы проверки не представлено.

На основании вышеизложенного, в связи с наличием в бездействии администрации Петрозаводского городского округа, выразившимся в неисполнении обязанности по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Петрозаводск, ул. Анохина, д. 5, корпусы №№1,2, признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, что приводит (может привести) к ограничению конкуренции на товарном рынке, Карельское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает администрацию Петрозаводского городского округа о необходимости прекратить указанное нарушение и принять меры по устранению причин и условий нарушения, для чего в срок **до 10.07.2021** объявить открытые конкурсы по отбору управляющей организации в отношении многоквартирных домов №5 корпус 1 и корпус 2 по ул. Анохина.

О выполнении предупреждения сообщить в Карельское УФАС России не позднее трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

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.

Руководитель управления