

## ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ №07-03/17-07

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

октября 2017 г.

г.Мурманск

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции) установлен запрет федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

Установленный статьей 15 Закона о защите конкуренции запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Из толкования статьи 15 Закона о защите конкуренции следует, что нарушением (недопущением, ограничением, устранением) конкуренции являются любые действия органов власти, необоснованно препятствующие осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Комитетом по развитию городского хозяйства администрации ЗАТО г.Североморск по результатам проведенного в июне 2015 года открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурса №210615/8575436/06 от 21.06.2015 г.) с ООО «Североморскжилкомхоз» (ИНН: 5110004430) был заключён Договор №210615/8575436/06 от 01.09.2015 г. управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Мурманская область, г.Североморск, ул.Гвардейская, д.15, сроком на 3 года с 01.09.2015 г. по 31.08.2018 г.

Собственником жилого помещения №29 многоквартирного дома 15 по ул. Гвардейской в г.Североморске <...> в мае 2017 года была инициировано проведение общего собрания собственников помещений данного дома в форме очно-заочного голосования для решения вопроса о расторжении договора управления с действующей управляющей компанией и о выборе новой управляющей организацией и заключении с ней договора управления данным домом.

Установлено, что по состоянию на 01.06.2017 г. доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Североморск, ул. Гвардейская, д.15, по состоянию на

01.06.2017 г. составила 77%.

июня 2017 года Комитет по развитию городского хозяйства администрации ЗАТО г.Североморск, как собственник муниципального имущества в многоквартирном доме по адресу: г.Североморск, ул. Гвардейская, д.15, принял участие в голосовании и проголосовал «за» расторжение договора управления МКД №15 по ул. Гвардейская в г.Североморске с действующей управляющей компанией ООО «Североморскжилкомхоз» (ИНН: 5110004430) и «за» выбор новой управляющей компании ООО «Инвест ЖКХ» (ИНН: 5110006325) и заключением с ней договора управления домом.

В соответствии с Протоколом №1 от 17.07.2017 г. внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Североморск, ул. Гвардейская, д.15, проведённого в форме очно-заочного голосования, собственниками принято решение о расторжении договора управления с ООО «Североморскжилкомхоз» (ИНН: 5110004430) и выбора в качестве управляющей компании ООО «Инвест ЖКХ» (ИНН: 5110006325).

В соответствии с частью 2 статьи 163 раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 №123-ФЗ), управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключённого с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 Кодекса. Порядок проведения данного конкурса по выбору управляющей организации регламентируется постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Порядок проведения конкурса).

Как указано выше, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Североморск, ул. Гвардейская, д.15, проведён Комитетом по развитию городского хозяйства администрации ЗАТО г.Североморск в июне 2015 года (протокол конкурса №210615/8575436/06 от 21.06.2015 г.)

В соответствии с ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ собственники помещений многоквартирного дома в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключённого по результатам открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 и 13 ст. 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Однако, исходя из нормы части 2 статьи 163 Жилищного кодекса РФ в случае, если доля физических лиц-собственников жилых помещений в доме составляет менее 50% от общего числа собственников, то физические лица лишены возможности принять решение о выборе управляющей компании самостоятельно, без участия

публичных образований.

При этом порядок участия публичных образований в правоотношениях, связанных с порядком выбора организации по управлению многоквартирным домом, определён статьями 161 – 162 Жилищного кодекса РФ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" и заключается в осуществлении публичных процедур путем проведения торгов.

Системный анализ вышеуказанных норм жилищного законодательства свидетельствует о том, что в случае, когда собственники помещений не обладают квалифицирующим большинством, выбор способа управления многоквартирным домом, производящийся с участием публичного собственника, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса.

Любое иное участие публичного образования в управлении многоквартирным домом, например, участие в общем собрании собственников, тождественно самостоятельному принятию решения. Указанные действия публичного образования свидетельствуют о реализации принадлежащих ему прав в целях поддержки конкретного хозяйствующего субъекта (предоставления преимущества).

В случае, если выбор органом местного управления (или иным публично-правовым образованием, в собственности которого находится более чем пятьдесят процентов в праве общей собственности на общее имущество в МКД) управляющей организации был произведен без проведения торгов, то данное действие является предоставлением преференции отдельному хозяйствующему субъекту, в отсутствие на то законного основания, что не соответствует требованиям Закона о защите конкуренции.

Непроведение открытого конкурса по выбору управляющей организации может привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами, что свидетельствует о признаках нарушения 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.

Таким образом, договоры управления многоквартирными домами, в которых доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов могут быть заключены только по результатам открытого конкурса.

Изложенные факты содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части нарушения запрета органам местного самоуправления осуществлять действия (бездействие), которые приводят или

могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Управление ФАС по Мурманской области на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" предупреждает о необходимости прекращения указанных действий путём:

проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в котором составляет более чем пятьдесят процентов, расположенном по адресу: Мурманская область, г.Североморск, ул.Гвардейская, д.15,

в срок до 31 января 2018 года.

Информируем, что орган местного самоуправления, которому выдано предупреждение, обязан уведомить антимонопольный орган о выполнении предупреждения в течение трёх дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

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.

Руководитель управления

С.А. Чеченина