Администрация Красноармейского муниципального района Челябинской области

ул. Пионера, д. 39, с. Миасское, Красноармейский район, Челябинская область, 456660

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 33-07/17

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

«30» мая 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее — Челябинское УФАС России) рассмотрело заявление Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» по вопросу передачи Советом депутатов Березовского сельского поселения Красноармейского района в управление ООО «Октябрьское» многоквартирных домов в пос. Октябрьский Красноармейского района, в том числе по адресу: п. Октябрьский, Красноармейский район, ул. Лесная, д. 24-а (далее – Многоквартирные дома) без проведения открытого конкурса.

Частью 11.1 статьи 154 Федерального закона от 22 августа 2004 года № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 122-ФЗ) определен порядок передачи в процессе разграничения имущества, находящегося в муниципальной собственности, между муниципальными районами, поселениями, городскими округами в соответствии с разграничением вопросов местного значения.

Согласно абзацу 10 части 11.1 статьи 154 Закона № 122-ФЗ разграничение имущества, находящегося в муниципальной собственности, между муниципальными районами, поселениями, городскими округами осуществляется правовыми актами субъектов Российской Федерации, принимаемыми по согласованным предложениям органов местного самоуправления соответствующих муниципальных образований.

Частью 1 статьи 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 06.10.2006 № 131-ФЗ (с изменениями от 03.07.2016) (далее – Закон № 131-ФЗ) определены вопросы местного значения городского поселения, к которым в том числе относится обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством (пункт 6).

Частью 3 статьи 14 Закона № 131-ФЗ предусмотрено, что к вопросам местного значения сельского поселения относятся вопросы, предусмотренные пунктами 1 - 3, 9, 10, 12, 14, 17, 19 (за исключением использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения), 21, 28, 30, 33 части 1 статьи 14 Закона № 131-ФЗ.

Законами субъекта Российской Федерации и принятыми в соответствии с ними уставом муниципального района и уставами сельских поселений за сельскими поселениями могут закрепляться также другие вопросы из числа предусмотренных частью 1 статьи 14 Закона № 131-ФЗ вопросов местного значения городских поселений.

Согласно части 4 статьи 14 Закона № 131-ФЗ иные вопросы местного значения, предусмотренные частью 1 статьи 14 Закона № 131-ФЗ для городских поселений, не отнесенные к вопросам местного значения сельских поселений в соответствии с частью 3 статьи 14 Закона № 131-ФЗ, на территориях сельских поселений решаются органами местного самоуправления соответствующих муниципальных районов. В этих случаях данные вопросы являются вопросами местного значения муниципальных районов.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. 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. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Таким образом, заключению договора управления предшествует проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме решения о способе управления и условиях заключения договоров управления в соответствии со статьями 44-46 ЖК РФ.

Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом позволяет обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Кроме того, реализация указанной нормы способствует развитию конкуренции путем создания условий для выбора управляющей организации, предлагающей наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах. Это также позволяет снизить возможность злоупотреблений со стороны органов власти и организаций по отношению к собственникам помещений в многоквартирных домах, в том числе единоличного

определения способа управления и выбора управляющей организации, определение условий договора управления, условий распоряжения общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 5 статьи 1 Федерального закона от 21.07.2014 № 255 ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» статья 161 ЖК РФ дополнена частью 1.3, согласно которой деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 ЖК РФ случая. При этом данная норма вступила в силу с 01.05.2015.

Таким образом, до 01.05.2015 рынок оказания услуг по управлению многоквартирными домами являлся открытым для вхождения любого хозяйствующего субъекта, как для Красноармейского муниципального района, так и хозяйствующих субъектов других регионов, то есть имел неограниченный круг хозяйствующих субъектов.

Согласно сведениям на официальном сайте Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» www.gzhi74.ru в настоящее время на территории Челябинской области деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии осуществляют 537 управляющих организаций. Указанные хозяйствующие субъекты являются (могут являться) потенциальными участниками торгов, в случае проведения органом местного самоуправления Красноармейского муниципального района открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Документов, подтверждающих проведение конкурса Администрацией не представлено, антимонопольным органом не получено.

Тогда как, у органа местного самоуправления Администрации Красноармейского муниципального района отсутствовали основания для непроведения Конкурса в отношении многоквартирных домов.

Вместе с тем, Администрацией Березовского сельского поселения представлена информация о том, что собственниками помещений в многоквартирных домах поселка Октябрьский было выбрано непосредственное управление, а также заключены договоры на обслуживание с ООО «Комфорт Сервис».

Согласно пункту 1 части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать, в том числе непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать.

Однако документов, подтверждающих принятие решения непосредственного управления собственниками помещений в многоквартирных домах Администрацией Березовского сельского поселения не представлено.

Согласно части 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).

Таким образом, бездействие Администрации Красноармейского муниципального района по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами, что содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно статье 39.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которой 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 связи с наличием в бездействии Администрации Красноармейского муниципального района, выразившемся в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Челябинское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Администрацию Красноармейского района о необходимости прекращения указанного бездействия **в срок до 01 августа 2017 года** путем организации и проведения открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами.

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Челябинское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением подтверждающих документов (надлежащим образом заверенные

копии извещения о проведении торгов, конкурсной документации, протоколов, составленных в ходе проведения торгов, а также сведения о размещении данных документов на официальном сайте торгов и договор, заключенный по результатам проведения конкурса, либо сведения о принятии решения непосредственного управления собственниками помещений в многоквартирных домах (заключенные договоры, либо протоколы собственников о выборе управляющей компании и способе управления).

Руководитель А.А. Козлова

Покинь-Соха А.А.

(351) 265-93-79