

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ
о прекращении действий, которые содержат признаки
нарушения антимонопольного законодательства

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), рассмотрев заявления ООО «Стройкомсервис» (вх. № 3804-ЭП/23 от 05.05.2023 г.) (заявитель № 1) и ООО «УК «РЭС» (вх. №4017-ЭП/23 от 12.05.2023 г.) (заявитель № 2) о наличии в действиях Администрации ГП «город Томмот» признаков нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), сообщает следующее.

Из содержания заявления № 1 следует, что ООО «Стройкомсервис» включен в перечень управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «город Томмот», утвержденный Постановлением Администрации ГП «город Томмот» №92-П от 27.03.2023 г.

Из содержания заявления № 2 следует, что ООО «УК «РЭС» являлась организацией, обслуживающей жилищный фонд на территории городского поселения «город Томмот» на основании договора управления многоквартирными домами № 01 и № 02 от 29 декабря 2019 года (далее – договор МКД).

Между тем, Администрацией ГП «город Томмот» (далее – Администрация) было издано Постановление № 130-П от 30.11.2023 г. «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия)» (далее – Постановление № 130-П), согласно которому была определена управляющая организация ООО «ДомСтройКом» с 02 мая 2023 года до заключения договоров управления многократными домами с управляющей организацией, отобранной по итогам открытого конкурса, но не более одного года, на период подготовки проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации и до момента заключения договоров управления многоквартирными домами, указанными в данном постановлении.

Заявитель указывает, что изданное Администрацией Постановление № 130-П нарушает нормы действующего законодательства в части определения управляющей организации без проведения открытого конкурса, права собственников жилых помещений, лишая их права на выбор способа управления многоквартирными домами, действующий договор МКД.

В силу части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции 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 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 ходе рассмотрения настоящего заявления Якутским УФАС России установлено следующее.

Между ООО «УК «РЭС» и муниципальным образованием «город Томмот» по результатам конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом (протокол подведения итогов от 18.12.2019 г. №87-2019/ОК) заключен договор МКД.

Согласно пунктам 7.1 и 7.2 договоров № 01 и № 02 предусмотрено, что договор заключается со сроком на 3 года, срок начала выполнения Управляющей организацией, возникших по результатам открытого конкурса, обязательств – 01 февраля 2020 года, с учетом пункта 7.3 Договоров № 01 и № 02 срок оканчивался 01 мая 2023 года.

В этой связи Якутское УФАС России считает необходимым отметить, что с момента

заключения договора между его сторонами возникают гражданско-правовые отношения, оценку которым антимонопольный орган давать не вправе.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (далее - Правила) установлен порядок и условия определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ 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.

Пунктом 4 Правил установлено, что осуществление управления многоквартирным домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, не является основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, для которых проведение такого конкурса предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации.

При этом в качестве управляющей организации решением об определении управляющей организации может быть определена управляющая организация, имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и включенная в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация (пункт 5 Правил). Подпунктом 3 пункта 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление № 75) установлено, что конкурс проводится, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Таким образом, назначение управляющей организации без проведения открытого конкурса возможно в строго определенных законом случаях.

Якутским УФАС России установлено, что Администрацией 10.02.2023 г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Томмот» Алданского района Республики Саха (Якутия).

09 марта 2023 года в Якутское УФАС России поступила жалоба ООО «УК «РЭС» на действия (бездействие) организатора торгов Администрации ГП «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» при проведении открытого конкурса по

отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Томмот» Алданского района Республики Саха (Якутия) (извещение № 22000152290000000024).

Решением Якутского УФАС России № 014/10/18.1-265/2023 от 21.03.2023 г. жалоба ООО «УК «РЭС» признана обоснованной, Администрация признана нарушившей требования пунктов 3, 38, 41 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом», части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, и выдано предписание № 014/10/18.1-265/2023 от 21.03.2023 г. об отмене конкурса. Администрацией предписание исполнено.

Также Якутским УФАС России установлено, что Администрацией 20.04.2023 г. на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> повторно опубликовано извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Томмот», Алданского района, Республики Саха (Якутия) (извещение № 22000152290000000047).

05 мая 2023 года распоряжением главы администрации городского поселения «город Томмот» №396-р процедура открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Томмот», Алданского района, Республики Саха (Якутия) в отношении Лота № 1 и Лота № 2 отменена в связи с несоответствием адресного перечня предмета конкурса.

В соответствии с Постановлением № 130-П ООО «ДомСтройКом» было определено управляющей организацией для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) на период подготовки проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации и до момента заключения договоров управления многоквартирными домами, со 02 мая 2023 года.

Согласно приложению № 1 к Постановлению № 130-П в управление ООО «ДомСтройКом» было передано 247 многоквартирных домов.

Документов, подтверждающих наступление события, соответствующего основаниям, предусмотренных Правилами и Жилищным кодексом Российской Федерации, Администрацией не представлено.

Доказательств, подтверждающих проведение в соответствии с требованиями законодательства общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах или открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, после его отмены Администрацией не представлено.

Вместо осуществления определенных законом действий Администрация приняла решение о передаче многоквартирных домов в управление ООО «ДомСтройКом».

Постановлением №92-П от 27 марта 2023 года утвержден Перечень управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия), и в отношении которых собственниками не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в который включены в следующем порядке управляющие организации:

- ООО «ДомСтройКом»;
- ООО «Стройкомсервис».

Согласно письменным пояснениям Администрации от 12.05.2023 № 1114 и 19.05.2023 № 1205 на момент определения управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия), в отношении которых собственниками не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация ни одна из управляющих организаций, включенных в перечень Постановлением №92-П от 27

марта 2023 года, не осуществляет на территории городского поселения «город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) управление многоквартирными домами, на основании решения органа местного самоуправления об определении управляющей организации, то ООО «ДомСтройКом» определено для управления многоквартирными домами в соответствии с очередностью расположения в перечне организаций.

Протокол №2 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №22000152290000000024 от 16.03.2023 г. явился основанием для издания администрацией Постановления №92-П от 27 марта 2023 года.

При этом, в связи с тем, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Томмот» Алданского района Республики Саха (Якутия) (извещение № 22000152290000000024) отменен предписанием Якутского УФАС России № 014/10/18.1-265/2023 от 21.03.2023 г. все юридически значимые документы, составленные в ходе проведения указанной процедуры, являются недействительными.

В соответствии с пунктом 5 Правил в перечень организаций включаются управляющие организации, представившие в уполномоченный орган заявление о включении в перечень организаций, и (или) управляющие организации, признанные участниками открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории соответствующего муниципального образования, в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, предусмотренным Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе), одним из условий участия в котором является согласие управляющей организации на включение в перечень организаций, представляемое в порядке, предусмотренном указанными Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 6 Правил управляющие организации включаются в перечень организаций в соответствии с датой подачи управляющими организациями заявлений о включении их в перечень организаций или датой составления протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе (в хронологическом порядке).

Вместе с тем, Постановление №92-П от 27 марта 2023 года издано на основании Протокола №2 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №22000152290000000024 от 16.03.2023 г., составленного в ходе проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Томмот» Алданского района Республики Саха (Якутия) (извещение № 22000152290000000024), который на момент издания настоящего постановления отменен, что содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, отмена конкурса по отбору управляющей организации не является основанием для издания Администрацией Постановления № 130-П об определении управляющей организации.

Согласно письму ФАС России от 02.09.2015 г. № АД/46729/15 предоставление права на управление многоквартирным домом без проведения конкурса не может соответствовать целям предоставления государственных или муниципальных преференций, установленных частью 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, несоблюдение органом местного самоуправления порядка, установленными Правилами, не может являться основанием для назначения управляющей организации без проведения конкурса.

На основании вышеизложенного, действия (бездействие) Администрации, вызвавшие в издании постановления Администрации от 28.04.2023 № 130-П и

уклонении от обязанности проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, привели к предоставлению ООО «ДомСтройКом» преимущественного перед иными хозяйствующими субъектами права управления многоквартирными домами, что может указывать на нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В силу части 8 статьи 44 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения заявления, материалов антимонопольный орган принимает одно из следующих решений:

- 1) о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства;
- 2) об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства;
- 3) о выдаче предупреждения в соответствии со статьей 39.1 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 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, либо о ликвидации или принятии мер по прекращению осуществления видов деятельности унитарного предприятия, которое создано или осуществляет деятельность с нарушением требований настоящего Федерального закона. В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 39.1 Закона о защите конкуренции, Якутское УФАС России ПРЕДУПРЕЖДАЕТ администрацию городского поселения «поселок Нижний Куранах» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) о необходимости прекращения таких действий (бездействий) в срок, не превышающий 60 календарных дней с даты получения настоящего предупреждения, а именно:

1. устранить причины и последствия указанных действий путем отмены Постановлений № 130-П и №92-П и осуществить возврат сторон к первоначальному состоянию (существующему до издания указанных постановлений);
- 2 при наличии правовых оснований, не позволяющих осуществить такой возврат, провести в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами, если до истечения установленного срока не будет принято иное законное решение по выбору управляющей организации.

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.

В соответствии с частями 7, 8 статьи 39.1 Закона 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 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.

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.