

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области поступило обращение собственника жилого помещения ЖК «Апельсин» - многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Курганская область, город Курган, 5 микрорайон, дом 25, относительно непроведения конкурса по выбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом, после ввода его в эксплуатацию.

Как следует из обозначенного выше обращения, разрешение на ввод в эксплуатацию домов жилого комплекса «Апельсин» были выданы Администрацией города Кургана в период с 21.09.2017 г. по 16.10.2017 г.

Податель обращения ссылается на тот факт, что в силу норм Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ после ввода в эксплуатацию жилого дома, органы местного самоуправления в сроки, определенные законодательством, были обязаны провести конкурс по выбору управляющей организации по управлению обозначенным домом.

Однако, в нарушение норм Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ), конкурентная процедура не проведена.

Исходя из представленных документов, конкурентные процедуры не проведены в отношении многоквартирных домов, расположенных по адресам: город Курган, 5 микрорайон, дома №№ 25, 25 корп. 1, 25 корп. 2, 25 корп. 3.

По результатам изучения обстоятельств, указанных в обращении, действующего законодательства, а также документов, которыми располагает Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области, последнее пришло к следующим выводам.

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ 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](#) данной статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления

уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

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 Российской Федерации от 06.02.2006 г. №75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

Пунктом 3 Правил также предусмотрены случаи, в которых проводится конкурс, так согласно подпункту 4 орган местного самоуправления проводит конкурс по отбору управляющей организации при выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [порядке](#).

Из указанного следует вывод, что организация и проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в том числе, в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса, должны осуществляться в порядке, установленном Правилами.

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

Реализация статьи 161 ЖК РФ способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

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.

Многоквартирные дома, расположенные по адресам: город Курган, 5 микрорайон, дома №№ 25, 25 корп. 1, 25 корп. 2, 25 корп. 3 введены в эксплуатацию 21.09.2017 г. на основании разрешения № 45-RU45301000-91-2017, 27.09.2017 г. на основании разрешения № 45-RU45301000-93-2017, 13.10.2017 г. на основании разрешения № 45-RU45301000-98-2017, 16.10.2017 г. на основании разрешения № 45-RU45301000-98-2017, соответственно.

Исходя из норм ЖК РФ обозначенных выше, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации города Кургана, как уполномоченный орган по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствии с Постановлением Администрации города Кургана от 02.03.2012 г. № 1253, в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирных домов, расположенных по адресам: город Курган, 5 микрорайон, дома №№ 25, 25 корп. 1, 25 корп. 2, 25 корп. 3 должен был разместить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данными домами.

Также, не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения обозначенного извещения Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации города Кургана следовало провести открытый конкурс с целью выбора управляющей организации.

Вместе с тем, Департаментом в нарушение указанных норм действующего законодательства, обозначенные действия по проведению конкурсов по выбору управляющей компании, не были осуществлены.

Как указано ранее, непроведение предусмотренных законодателем конкурентных процедур, когда их проведение является обязательным

в силу закона, не может не влиять на конкуренцию.

В данной ситуации Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации города Кургана на основании части 13 статьи 161 ЖК РФ не был проведен конкурс по выбору управляющей организации в отношении упомянутых выше домов.

Запрет на ограничивающие конкуренцию акты, действия (бездействие), соглашения, согласованные действия Федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления установлен главой 3 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В силу части 1 статьи 15 названного Закона Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, 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).

Вместе с тем, Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации города Кургана в нарушение части 13 статьи 161 ЖК РФ не была проведена конкурентная процедура в отношении многоквартирных домов, расположенных по адресам: город Курган, 5 микрорайон, дома №№ 25 (введен в эксплуатацию 21.09.2017 г. на основании разрешения № 45-RU45301000-91-2017), 25 корп. 1 (введен в эксплуатацию 27.09.2017 г. на основании разрешения № 45-RU45301000-93-2017), 25 корп. 2, (введен в эксплуатацию 13.10.2017 г. на основании разрешения № 45-RU45301000-98-2017) 25 корп. 3 (введен в эксплуатацию 16.10.2017 г. на основании разрешения № 45-RU45301000-98-2017).

В данной ситуации следует учесть, что исполнение требований, закрепленных в части 13 статьи 161 ЖК РФ способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, в то время, как их неисполнение приводит к ограничению конкуренции на обозначенном рынке.

Продуктовые границы рынка определяются предметом торгов, то

есть теми товарами, услугами, предоставление которых предусматривается заключаемым по результатам торгов договором.

Соперничество хозяйствующих субъектов осуществляется при проведении конкурентной процедуры и результатом проведения таковой будет доступ именно к управлению спорными домами.

Относительно данной ситуации, конкуренция между хозяйствующими субъектами возникает при участии таковых в процедуре, где последние соперничают за право управления многоквартирными домами названными выше.

Как было указано, частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию действия органов власти.

Вместе с тем, в описанной выше ситуации при непроведении конкурса по выбору управляющей компании по управлению домами, обозначенными выше, то есть, в бездействии Департамента жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации города Кургана, 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 обозначенного, Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области руководствуясь статьей 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Департамент жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации города Кургана (640002, Россия, г. Курган, площадь Ленина дом №1, ИНН 4501172583) о необходимости прекращения бездействия, которое содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем совершения следующих действий:

Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации города Кургана (640002, Россия, г. Курган, площадь Ленина дом №1, ИНН 4501172583):

- в течение двадцати дней с момента получения данного предупреждения разместить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов в отношении многоквартирных домов, расположенных по адресу: город Курган, 5 микрорайон, дом № 25 (введен в эксплуатацию 21.09.2017 г. на основании разрешения № 45-RU45301000-91-2017), 25 корп. 1 (введен в эксплуатацию 27.09.2017 г. на основании разрешения № 45-RU45301000-93-2017), 25 корп. 2, (введен в эксплуатацию 13.10.2017 г. на основании разрешения № 45-RU45301000-98-2017) 25 корп. 3 (введен в эксплуатацию 16.10.2017 г. на основании разрешения № 45-RU45301000-98-2017);

- не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения извещения провести в соответствии с [частью 4](#) статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ открытый конкурс по выбору управляющей организации в отношении указанных многоквартирных домов.

Срок выполнения предупреждения составляет шестьдесят дней с

момента получения предупреждения.

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).

Однако, 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).