Заявитель:

Комитет государственного
жилищного надзора и контроля
Ленинградской области

191311, г. Санкт-Петербург,
Суворовский пр., д. 67

lengil@lenreg.ru

Ответчик:

Администрация муниципального
образования «Кингисеппский
муниципальный район»
Ленинградской области

188480, Ленинградская обл.,

г. Кингисепп, пр. Карла Маркса,

д. 2а

adm@kingisepplo.ru

РЕШЕНИЕ

ПО ДЕЛУ № 047/01/15-3588/2023 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Резолютивная часть решения оглашена 25 марта 2024 года.

В полном объеме решение изготовлено 08 апреля 2024 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия), рассмотрев дело № 047/01/15-3588/2023 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области (далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступило заявление Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области (№ 2720-ЭП/23 от 20.03.2023), заявления Васильева А.О., Федотова А.И. (вх. № 4121-ЭП/23, № 4123-ЭП/23 от 20.04.2023, № 4446/23 от 28.04.2023), перенаправленные Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, о возможных признаках нарушения антимонопольного законодательства Администрацией муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области (далее – Администрация) в связи с непроведением конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Кингисепп, Крикковское ш., д. 30, 32, 34 (далее – многоквартирные дома).

В соответствии с частями 4, 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – 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 настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Ленинградским УФАС России установлено, что многоквартирные дома введены в эксплуатацию 09.06.2022 (разрешение на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию от 09.06.2022 № 47-RU47507000-40-2013).

Следовательно, извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» необходимо было разместить в срок до 29.06.2022, в срок до 01.08.2022 необходимо было провести открытый конкурс по отбору управляющей организации в соответствии с частями 4, 13 статьи 161 ЖК РФ.

Постановлением Правительства Российской Федерации 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).

Пунктом 32 Правил проведения конкурса предусмотрено, что информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее – сайт www.torgi.gov.ru).

При этом, информация о проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Администрацией на сайте www.torgi.gov.ru не размещена, сведения о проведении конкурса отсутствуют.

По состоянию на 16.06.2023, в нарушение требований статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирными домами осуществляет управляющая организация ООО «К.О.Т.» на основании договора управления многоквартирным домом от 14.06.2022, заключенного между застройщиком ООО «Финнранта Строй» (далее – Застройщик) и управляющей организацией ООО «К.О.Т».

По состоянию на 16.06.2023, многоквартирные дома не включены в реестр лицензии управляющей компании ООО «К.О.Т.», информация о проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Администрацией на сайте www.torgi.gov.ru не размещена, сведения о проведении конкурса отсутствуют.

В соответствии с информацией, направленной Администрацией в адрес Ленинградского УФАС России, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами не проводился в связи с тем, что согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе и перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном

перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Вместе с тем, пунктом 25 Правил установлено, что застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях): первый экземпляр - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со статьей 139 Жилищного кодекса Российской Федерации лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме; второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано), либо лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче; третий экземпляр - в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

По состоянию на 16.06.2023 в нарушение требований пункта 25 Правил застройщик не передал в Администрацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирных домов и технические паспорта, чем создал препятствие для подготовки конкурсной документации в части расчёта тарифа.

При этом, Ленинградским УФАС России установлено, что заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с требованием об обязании застройщика передать техническую документацию на многоквартирные дома (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.12.2021 № Ф07-18408/2021 по делу № А66-15388/2020, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.03.2016 № Ф07-514/2016 по делу № А21-8757/2014).

Статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему рынку либо права ведения деятельности на нем (указанная позиция подтверждается Постановлением Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 05.04.2011 № 14686/10 по делу № А13-10558/2008).

В силу части 1 статьи 15 Закона 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).

Таким образом, действия (бездействие) органа местного самоуправления по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в установленном законодательством порядке и случаях содержат в себе нарушение статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Достаточным основанием для вывода о нарушении статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Таким образом, бездействие Администрации, а именно непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действиях Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, Ленинградским УФАС России выдано Предупреждение (исх. № ТК/4866/23 от 16.06.2023) (далее – предупреждение) Администрации о необходимости прекращения, указанных действий (бездействия), путем организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Срок исполнения предупреждения до 16.10.2023.

Предупреждение по состоянию на 16.10.2023 Администрацией не было выполнено.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона 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.

Приказом № 387/23 от 30.10.2023 дело № 047/01/15-3588/2023 возбуждено в отношении Администрации по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Администрацией в материалы дела представлены сведения о том, что собственниками многоквартирных домов реализован способ управления многоквартирными домами путем заключения договоров от 22.12.2022 №№ 30/19, 32/303, 34/284 с ООО «К.О.Т» (ИНН 7802691980).

Договоры от 22.12.2022 №№ 30/19, 32/303, 34/284 между собственниками многоквартирных домов и ООО «К.О.Т» (ИНН 7802691980) представлены в материалы дела.

Ленинградским УФАС России установлено, что распоряжениями Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области от 13.07.2023 №№ 2328, 2329, 2930 многоквартирные дома включены в реестр многоквартирных домов (далее – реестр), деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ООО «К.О.Т» (ИНН 7802691980).

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 48 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Таким образом, ввиду отсутствия в материалах дела доказательств наличия в действиях Администрации нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, поскольку собственниками многоквартирных домов реализован способ управления многоквартирными домами путем заключения договоров от 22.12.2022 №№ 30/19, 32/303, 34/284 с ООО «К.О.Т» (ИНН 7802691980) и данные многоквартирные дома включены в реестр в период выполнения предупреждения, Комиссия прекращает рассмотрение настоящего дела.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 047/01/15-3588/2023 в отношении Администрация муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области в связи с отсутствием нарушений антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия. Решение может быть обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.