

№ 4233/9 от 30.10.2018

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

30 октября 2018 г. г. Барнаул

В связи с наличием признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в бездействии администрации г. Алейска Алтайского края по непроведению конкурсных процедур по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Алтайский край, г. Алейск: ул. Олешко, 60, 62, 64, 66, 74, 76, 78, 80, 82, 82А; ул. Ширшова, 1, 3, 5, 9, 11, 15, 17, 18, 19, 21, 23; ул. Гвардейская, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 12; ул. Гаврилина, 44 доля собственности Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в которых составляет более 50 %, управление Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю в соответствии со ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает администрацию г. Алейска Алтайского края о необходимости прекращения указанных действий, путем проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в соответствии со ст. 161, 163 Жилищного кодекса РФ., в срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

Согласно ч. 2 ст. 163 Жилищного кодекса РФ 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, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

Также в п. 2 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 - Правила № 75) закреплено понятие «организатор конкурса», под которым понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Указанной нормой установлена обязанность органа местного самоуправления по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления 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 50 %.

ООО «ГУЖФ», в лице ОП «Центральное» осуществляет управление и эксплуатацию жилого фонда, расположенного по адресам: Алтайский край, г. Алейск: ул. Олешко, 60, 62, 64, 66, 74, 76, 78, 80, 82, 82А; ул. Ширшова, 1, 3, 5, 9, 11, 15, 17, 18, 19, 21, 23; ул. Гвардейская, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 12; ул. Гаврилина, 44 на основании протоколов общих собраний собственников о выборе способа управления от 17.06.2018 г.

В дальнейшем, в рамках указанных протоколов общих собраний собственников заключены договоры управления многоквартирными домами, указанные договоры заключены сроком на 5 лет. Срок действия договоров распространяется на отношения сторон, возникшие с 03.08.2015 г.

ООО «ГУЖФ» предоставлена информация о том, что в указанных многоквартирных домах доля жилых помещений, находящихся в собственности Российской Федерации, составляет от 63 до 90 процентов, то есть превышает 50 % установленные действующим законодательством.

Таким образом, органом, уполномоченным на проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами в городе Алейске Алтайского края, являются администрация г. Алейска Алтайского края.

Согласно письменным пояснениям администрации г. Алейска (вх. № 189837 от 15.08.2018 г.) конкурсы по отбору управляющей организации домами по вышеуказанным адресам не проводились. Кроме того, в 21.02.2018 г. в адрес администрации г. Алейска обратился начальник 795 отдела (территориального) эксплуатации и контроля за оказанием услуг Центрального военного округа Еремеев И.В. с ходатайством о проведении конкурса по выбору управляющей организации в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования город Алейск Алтайского края.

01.03.2018 г. администрацией г. Алейска дан ответ об отсутствии законных оснований для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования город Алейск Алтайского края, поскольку на момент поступления обращения способ управления данными домами был выбран.

В дальнейшем в период с 18.07.2018 г. по 19.07.2018 г. начальником 795 отдела (территориального) эксплуатации и контроля за оказанием услуг Центрального военного округа Еремеев И.В. были проведены общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: Алтайский край, г. Алейск: ул. Олешко, 60, 62, 64, 66, 74, 76, 78, 80, 82, 82А; ул. Ширшова, 1, 3, 5, 9, 11, 15, 17, 18, 19, 21, 23; ул. Гвардейская, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 12; ул. Гаврилина, 44.

Согласно протоколам, составленным в ходе проведения вышеуказанных собраний повесткой для внеочередного общего собрания собственником помещений помимо прочего явилось расторжение в одностороннем порядке со стороны собственников помещений договора управления многоквартирными домами с управляющей организацией ООО «ГУЖФ» с 31.07.2018 г., а также выбор с 01.08.2018 г. в качестве управляющей организации многоквартирными домами ООО «Жил-Сервис +».

Однако, исходя из совокупного толкования положений Жилищного кодекса РФ,

Правил № 75, органы местного самоуправления обязаны проводить конкурс по выбору управляющей организации в соответствии со ст. 161, 163 Жилищного кодекса РФ, в случае если доля Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более 50 %, следовательно, 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.

Поскольку в данном случае физические лица являются собственниками менее 50% общей площади помещений в спорных многоквартирных домах, то у граждан отсутствует возможность самостоятельно определить способ управления этими домами.

Согласно ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, 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).

Вместе с тем, неисполнение администрацией г. Алейска возложенной Жилищным кодексом Российской Федерации обязанности по проведению конкурса по выбору управляющей организации, может привести к ущемлению прав хозяйствующих субъектов, создавая для них препятствия к доступу на товарный рынок, при том, что такое право доступа через конкурентную процедуру закреплено в действующем законодательстве.

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 доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем.

В соответствии с ч. 1 ст. 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

Предоставление конкретному хозяйствующему субъекту возможности осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, целью которой является извлечение прибыли, без проведения конкурсных процедур влияет на конкуренцию на соответствующем товарном рынке, поскольку получение в управление многоквартирного дома без участия в конкурентной борьбе является преимуществом для хозяйствующего субъекта, позволяющим ему получать больше прибыли вне зависимости от его конкурентоспособности, а также создает возможность в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения услуг на соответствующем рынке.

При этом бездействие администрации г. Алейска Алтайского края по непроведению конкурсных процедур отбора управляющей организации для управления рассматриваемыми многоквартирными домами, нарушила порядок отбора управляющей организации для управления многоквартирными домами, установленный федеральным законодательством, и привело к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории г. Алейска Алтайского края.

Таким образом, бездействие администрации г. Алейска Алтайского края приводит к ограничению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами на территории г. Алейска Алтайского края и нарушает требования ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

О выполнении предупреждения сообщить в УФАС по Алтайскому краю в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Руководитель управления

Государственный советник РФ 2 класса С.С. Поспелов

Зарубаев А.А.

24-44-92