ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 039/01/15-459/2020

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

«15» мая 2020 года г. Калининград

В связи с наличием в бездействии администрации городского округа «Город Калининград» (236022, г. Калининград, пл. Победы, 1), выразившемся в неразмещении в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по адресу: г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, 51 (секция 5, 6) извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и непроведении в течение сорока дней со дня размещения такого извещения в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по отбору управляющей организации, признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости **в срок до 30 июня 2020 года** устранения причин и условий, способствовавших возникновению указанного бездействия, путем проведения организационно-штатных мероприятий, направленных на исключение случаев неразмещения информации о проведении конкурсных процедур по отбору управляющих организаций в течение двадцати дней со дня выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов и непроведения в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по отбору управляющей организации, в том числе по обучению и повышению профессионального уровня работников администрации городского округа «Город Калининград», ответственных за проведение конкурсных процедур по отбору управляющих организаций.

О выполнении предупреждения сообщить в Калининградское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Примечание: 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).

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 7 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Приложение: доводы на 05 л. в 1 экз.

Руководитель

Доводы антимонопольного органа

07.08.2019 Агентством по архитектуре, градостроительству и перспективному развитию Калининградской области ООО «ТАЛИОН» выдано разрешение № 39-RU39301000-267-2016 на ввод в эксплуатацию построенного «многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой. 1 этап - секции 5,6», расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, дом 51.

09.08.2019 в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) между ООО «ТАЛИОН» и ООО «БСКС» заключен договор управления многоквартирным домом.

Как установлено пунктом 2.1 договора управления многоквартирным домом от 09.08.2019 управляющая организация (ООО «БСКС») по заданию клиента (ООО «ТАЛИОН») в многоквартирном доме, в течение

срока предусмотренного по настоящему договору за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предусмотренные в Приложении № 2 к договору и являющегося его неотъемлемой частью, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме.

В силу пункта 9.1 договора данный договор вступает в силу с момента подписания и началом обслуживания дома управляющей организацией и действует в течение 3 месяцев.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок (пункт 9.2 договора управления многоквартирным домом от 09.08.2019).

Согласно протоколу общего собрания (в форме заочного голосования) в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, 51 (секция 5, 6) от 13.03.2020 одним из собственников помещений многоквартирного жилого дома ООО «КСК-плюс» (в лице директора) инициировано начало проведения общего собрания собственников указанного многоквартирного дома в форме заочного голосования.

В соответствии с вышеуказанным протоколом общего собрания от 13.03.2020 дата начала приема решений собственников – 26.08.2019, дата окончания приема решений собственников – 13.03.2020.

В ходе проведения общего собрания собственниками помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, 51 (секция 5, 6) приняты, в том числе, следующие решения:

- о выборе способа управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, 51 (секция 5, 6) – управление управляющей компанией;

- выбор управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом – ООО «БСКС».

13.03.2020 по результатам проведения общего собрания собственников в форме заочного голосования в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, 51 (секция 5, 6) между собственниками помещений указанного многоквартирного дома и ООО «БСКС» заключен договор управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ 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.

Частью 13 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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. 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.

Согласно части 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Постановлением Правительства РФ 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).

Подпунктом 4 пункта 3 Правил установлено, что конкурс проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, орган местного самоуправления в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома обязан провести (объявить) открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления этим многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией заключается на период до определения победителя указанного конкурса.

Вместе с тем, согласно пункту 39 Правил в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме **выбрали способ управления** многоквартирным домом и **реализовали решение о выборе способа** управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Таким образом, учитывая, что разрешение № 39-RU39301000-267-2016 на ввод в эксплуатацию построенного «многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой. 1 этап - секции 5,6», расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, дом 51, выдано Агентством по архитектуре, градостроительству и перспективному развитию Калининградской области ООО «ТАЛИОН» 07.08.2019, следовательно, в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления обязан был не позднее 27.08.2019 разместить 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 провести в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс.

Согласно сведениям, представленным Комитетом городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград» (вх.

№ 2817 от 06.05.2020), 21.08.2019 в адрес Комитета городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград» от ООО «БСКС» поступила информация о заключении 09.08.2019 договора управления многоквартирным домом между ООО «ТАЛИОН» и ООО «БСКС», а также информация о том, что 16.08.2019 одним из собственников жилого помещения, инициировано проведение общего собрания по вопросу выбора способа управления многоквартирным жилым домом, а также выбора управляющей организации. Информация от ООО «БСКС» о том, что 16.08.2019 собственниками помещений, инициировано проведения общего собрания, была принята к сведения специалистом Комитета городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград». В данной связи, действия по подготовке организатором конкурса - администрацией городского округа «Город Калининград» документов и материалов (извещение о проведении конкурса, конкурсная документация) для проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, 51 (секция 5,6) были приостановлены.

Однако, Управлением установлено, что согласно протоколу общего собрания (в форме заочного голосования) в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, 51 (секция 5, 6) от 13.03.2020 общее собрание проведено в форме заочного голосования.

Решения собственников принимались путем направления в адрес управляющей организации, а также посредством электронной почты управляющей организации.

Дата начала приема решений собственников – 26.08.2019, дата окончания приема решений собственников – 13.03.2020.

В ходе проведения общего собрания собственниками помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, 51 (секция 5, 6) приняты, в том числе, следующие решения:

- о выборе способа управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, 51 (секция 5, 6) – управление управляющей компанией;

- выбор управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом – ООО «БСКС».

13.03.2020 по результатам проведения общего собрания собственников в форме заочного голосования в многоквартирном

жилом доме по адресу: г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, 51 (секция 5, 6) между собственниками помещений указанного многоквартирного дома и ООО «БСКС» заключен договор управления многоквартирным домом.

Таким образом, Калининградским УФАС России установлено, что в срок до 13.03.2020 собственниками помещений в многоквартирном доме способ управления многоквартирным домом выбран не был, решение о выборе способа управления домом также не было реализовано.

Кроме того, Управление отмечает, что инициирование проведения общего собрания (в форме заочного голосования) в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, 51 (секция 5, 6) не свидетельствует о том, что собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления домом и реализовали данное решение о выборе способа управления.

На основании вышеизложенного, Управление приходит к выводу, что в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения № 39-RU39301000-267-2016 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, дом 51 (секции 5,6) от 07.08.2019 орган местного самоуправления обязан был разместить 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 провести в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс.

Однако, извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, 51 (секция 5, 6) органом местного самоуправления - администрацией городского округа «Город Калининград» на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru размещено не было. Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ проведен также не был.

Доказательств того, что органом местного самоуправления - администрацией городского округа «Город Калининград» были подготовлены документы и материалы (извещение о проведении конкурса, конкурсная документация), необходимые для проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г.

Калининград, бульвар Любови Шевцовой, 51 (секция 5,6), не представлено.

В силу 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, непроведение открытого конкурса по выбору управляющей организации может привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами, следовательно, такое бездействие органа местного самоуправления свидетельствует о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

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 товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

При изложенных обстоятельствах, Калининградское УФАС приходит к выводу, что бездействие органа местного самоуправления - администрации городского округа «Город Калининград», выразившееся в неразмещении информации о проведении открытого, а также непроведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, бульвар Любови Шевцовой, дом 51 (секции 5,6), могло повлечь за собой ограничение конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами, что свидетельствует о признаках нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.