

Заявитель:

ООО «Сити Сервис»

Ответчик:

Администрация муниципального  
образования Усть-Лужское  
сельское поселение  
Кингисеппского муниципального  
района Ленинградской области

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

### **ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 047/01/15-2395/2022**

«29» ноября 2022 года  
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии:

Членов Комиссии:

в присутствии на заседании Комиссии 29.11.2022 представителей сторон по доверенностям:

от ООО «Сити Сервис»: ,

в отсутствие представителя Администрации муниципального образования Усть-Лужское сельское поселение Кингисеппского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация), извещенного о дате и месте

заседания надлежащим образом,

рассмотрев дело № 047/01/15-2395/2022 по признакам нарушения Администрацией 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 ООО «Сити Сервис» (вх. № 15930 от 30.12.2021) о возможном наличии в действиях Администрации признаков нарушения антимонопольного законодательства в связи с непроведением конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Ленинградская обл., Кингисеппский район, пос. Усть-Луга, квартал Ленрыба, д. 83, 83а (далее – многоквартирные дома).

При рассмотрении заявления установлено следующее.

Согласно части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В силу пункта 4 части 4 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с информацией, направленной Администрацией в адрес Ленинградского УФАС России, а также сведениями о многоквартирных домах, включенных в реестр лицензий Ленинградской области, с 01.04.2020 деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Домоуправление № 1» (далее – ООО «Домоуправление № 1»).

Установлено, что ООО «Домоуправление № 1» осуществляло управление многоквартирными домами на основании договоров от 03.02.2020 № ТНБ-91/78-28/20, от 03.02.2020 № ТНБ-93/78-28/20, заключенных с собственником

многоквартирных домов – обществом с ограниченной ответственностью «Транснефть-Балтика» (далее – ООО «Транснефть-Балтика»).

При этом, многоквартирные дома переданы в собственность Администрации 30.09.2020 по договору о безвозмездной передаче имущества в муниципальную собственность № ТНБ-1447/28/20, заключенному между Администрацией и ООО «Транснефть-Балтика».

В соответствии с представленной Администрацией выпиской из единого государственного реестра недвижимости, помещения в указанных многоквартирных домах находятся в собственности муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области с 19.11.2020 на основании договора безвозмездной передачи имущества в муниципальную собственность от 30.09.2020.

Частью 2 статьи 161 ЖК РФ установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В силу части 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 ЖК РФ, 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. Указанный порядок установлен 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» (далее – Правила проведения конкурса № 75).

Согласно части 2 статьи 163 ЖК 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, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

Таким образом, так как многоквартирные дома перешли в собственность муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, Администрация обязана провести конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в соответствии с частью 2 статьи 163 ЖК РФ.

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](http://www.torgi.gov.ru) (далее – сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

На настоящий момент, в нарушение требований статей 161-163 ЖК РФ управление многоквартирными домами осуществляется ООО «Домоуправление № 1» на основании распоряжений администрации муниципального образования Усть-Лужское сельское поселение Кингисеппского муниципального района Ленинградской области от 31.03.2020 № 318, 323. При этом, информация о проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися в муниципальной собственности, Администрацией на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не размещена, сведения о проведении конкурса отсутствуют.

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 соответствии с пунктом 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции являются, в том числе любые обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

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.

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).

Таким образом, бездействие Администрации, а именно непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными

домами, в связи с которым ООО «Домоуправление № 1» продолжает управление многоквартирными домами на неконкурентной основе, содержало признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, поскольку многоквартирные дома переданы в собственность Администрации 30.09.2020 по договору о безвозмездной передаче имущества в муниципальную собственность № ТНБ-1447/28/20, однако конкурсы по управлению многоквартирными домами Администрацией не проведены, извещения о проведении указанных конкурсов не размещены на официальном сайте.

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. № ПД/06/05 от 25.03.2022г) (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 23.06.2022.

Согласно части 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении. Срок выполнения предупреждения должен составлять не менее чем десять дней. 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.

Администрацией направлено ходатайство о продлении срока выполнения предупреждения (вх. 8621 от 05.07.2022г.).

Руководствуясь частью 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, пунктом 3.2 Порядка выдачи предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, утвержденного Приказом ФАС России от 22.01.2016 № 57/16, Ленинградским УФАС России принято решение продлить срок исполнения предупреждения до 01.08.2022.

Соответствующее уведомление Ленинградским УФАС России (исх. № 06/597 от 07.07.2022) было направлено в адрес Администрации.

При этом, Предупреждение Администрацией в срок, установленный антимонопольным органом, не выполнено.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в связи с невыполнением предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения, возбуждено дело № 047/01/15-2395/2022 по признакам нарушения Администрацией части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции Приказом от 15.08.2022 № 1/22.

По мнению Администрации в связи с наличием действующих договоров от 03.02.2020 № ТНБ-91/78-28/20, № ТНБ-93/78-28/20 проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

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 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).

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) исключается любая возможность конкуренции. Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) существенно снижается возможность конкуренции. Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

Действия Администрации, а именно непроведение конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами создало преимущественные условия ООО «Домоуправление № 1» при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории Усть-Лужского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, что может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

При этом в настоящее время конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Администрацией не проведен, нарушение не прекращено.

На основании вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь пунктом 3 части 1.1 статьи 47, статьей 48.1 Закона о защите конкуренции, приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия Администрации, как нарушающие часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.