

Заявитель:

ООО «555»

Ответчик:

Администрация муниципального образования «Багратионовский городской округ»

Заинтересованное лицо:

ООО «УК «Уютный Дом»

РЕШЕНИЕ № 039/01/15-170/2019

09.07.2019

г. Калининград

Решение изготовлено в полном объеме 09 июля 2019 года.

Резолютивная часть решения оглашена на заседании Комиссии 25 июня 2019 года.

Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии:

– руководитель Калининградского УФАС России;

Члены комиссии:

– старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

– старший специалист первого разряда отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

при участии представителей:

заявителя – ООО «555»: (генеральный директор);

ответчика - администрации муниципального образования «Багратионовский городской округ»: (по доверенности), (по доверенности),

рассмотрев дело № 039/01/15-170/2019 по признакам нарушения

администрацией муниципального образования «Багратионовский городской округ» (ИНН/КПП 3915004197/391501001, адрес (место нахождения): 238420, Калининградская обл., г. Багратионовск, ул. Пограничная, 57) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В результате рассмотрения обращения ООО «555» (вх. № 6962 от 16.10.2018) на действия (бездействия) администрации муниципального образования «Багратионовский городской округ» в части непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами №№ 15, 17, 19, 21 по ул. Молодежная в поселке Долгоруково Багратионовского района Калининградской области, Калининградским УФАС России в адрес администрации муниципального образования «Багратионовский городской округ» 15.01.2019 (исх. № 83/02) выдано предупреждение № 04 о прекращении действий (бездействий), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем проведения организационных мероприятий, направленных на объявление открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Молодежная, д. 15, пос. Долгоруково, Багратионовского района, Калининградской области в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

В связи с неисполнением администрацией муниципального образования «Багратионовский городской округ» предупреждения № 04 о прекращении действий (бездействий), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области от 08.04.2019 № 32 о возбуждении дела № 039/01/15-170/2019 по признакам нарушения администрацией муниципального образования «Багратионовский городской округ» части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с определением от 23.04.2019 к участию в рассмотрении дела № 039/01/15-170/2019 привлечены в качестве:

- заявителя: ООО «555»;

- ответчика: администрацию муниципального образования «Багратионовский городской округ» (ИНН/КПП 3915004197/391501001, адрес (место нахождения): 238420, Калининградская обл., г. Багратионовск, ул. Пограничная, 57);

- заинтересованного лица: ООО «УК «Уютный Дом»

1. Существо дела в изложении Заявителя

Доля муниципального образования – Багратионовского городского округа в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: ул. Молодежная, д. 15, пос. Долгоруково, Багратионовского района, Калининградской области составляет более 50 %.

Вместе с тем, отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Молодежная, д. 15, пос. Долгоруково, Багратионовского района, Калининградской области администрацией муниципального образования «Багратионовский городской округ» в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» не осуществлен.

Управляющая организация – ООО «УК «Уютный Дом» для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Молодежная, д. 15, пос. Долгоруково, Багратионовского района, Калининградской области определена протоколом № 01 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 15 по ул. Молодежная в поселке Долгоруково Багратионовского района Калининградской области проводимого в форме очно-заочного голосования от 05.10.2018.

2. Существо дела в изложении Ответчика

Ответчик с доводами заявителя не согласен, полагает, что в его действиях отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Считает, что у администрации муниципального образования «Багратионовский городской округ», в силу норм жилищного законодательства, отсутствует обязанность проводить открытый конкурс по отбору управляющей для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Молодежная, д. 15, пос. Долгоруково, Багратионовского района, Калининградской области.

Полагает, что решение о возложении на администрацию муниципального образования «Багратионовский городской округ» обязанности провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом влечет за собой нецелевое использование денежных средств бюджета муниципального образования на вопросы, не относящиеся к вопросам местного значения.

Вместе с тем, 20.05.2019 администрацией муниципального образования «Багратионовский городской округ» на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru размещена информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами,

расположенными в Багратионовском районе Калининградской области, в том числе по адресу, пос. Долгоруково, ул. Молодежная, д. 15 (извещение № 160519/0051821/21).

3. В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено следующее.

В результате исследования представленных сторонами доводов, документов и информации Комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства установлено следующее.

В соответствии с государственной информационной системой жилищно-коммунального хозяйства общая площадь помещений в многоквартирном доме № 15 по ул. Молодежная в поселке Долгоруково Багратионовского района Калининградской области (далее – МКД) составляет 1775,8 кв.м, способ управления – управляющая организация, которой является ООО «УК «Уютный дом».

Согласно протоколу № 01 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 15 по ул. Молодежная в поселке Долгоруково Багратионовского района Калининградской области проводимого в форме очно-заочного голосования от 05.10.2018 выбрана управляющая организация – ООО «УК «Уютный дом», утверждены договор управления МКД с ООО «УК «Уютный дом» и размер платы за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Из информации о собственниках жилых и нежилых помещений в указанном МКД представленной – ООО «УК «Уютный дом», ГКУ КО «Миграционный центр», Агентством по имуществу Калининградской области, муниципальным образованием «Багратионовский городской округ» установлено следующее:

- в собственности Калининградской области находится – 433,2 кв.м, что составляет 24,39% от общей площади МКД;
- в собственности Калининградской области, переданы в оперативное управление ГКУ КО «Миграционный центр» - 574,5 кв. м, что составляет 32,35% от общей площади МКД;
- в собственности муниципального образования «Багратионовский городской округ» - 616,9 кв.м, что составляет 34,74% от общей площади МКД.

Таким образом, суммарная доля субъекта Российской Федерации – Калининградской области в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме № 15 по ул. Молодежная в поселке Долгоруково Багратионовского района Калининградской области составляет – 56,74%, а вместе с муниципальным образованием – Багратионовский городской округ составляет – 91,48%.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской

Федерации (далее - ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем).

В соответствии с частью 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, 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 ЖК РФ.

Таким образом, положениями части 2 статьи 163 ЖК РФ прямо предусмотрена обязанность органа местного самоуправления проводить открытый конкурс при выборе управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом в случае, если доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в таком доме составляет более чем пятьдесят процентов.

Согласно положениям 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 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.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75.

В силу абзаца 1 пункта 39 Правил проведения открытого конкурса, 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.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Согласно части 3 статьи 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

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.

Таким образом, системный анализ норм жилищного законодательства свидетельствует о том, что в случаях, когда собственники помещений в многоквартирном доме не обладают квалифицирующим большинством, выбор способа управления многоквартирным домом, производящийся с участием публичного собственника, с целью соблюдения прав собственников осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам публичных процедур (открытого конкурса), обеспечивающих равный доступ на рынок управления многоквартирными домами всех заинтересованных хозяйствующих субъектов с соблюдением принципов состязательности и публичности.

Любое иное участие публичного образования в управлении многоквартирным домом, например, участие в общем собрании собственников, тождественно самостоятельному принятию решения.

Таким образом, договоры управления многоквартирными домами, в которых доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, могут быть заключены только по результатам открытого конкурса.

Данная позиция изложена в письме ФАС России № ИА/2401/17 от 19.01.2017 и подтверждается следующими судебными актами: Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 04.04.2016 № Ф05-3784/2016 по делу № А40-108228/2015, Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.09.2015 по делу № А56-60300/2014.

В данном случае, собственники помещений в жилом доме № 15 по ул. Молодежная в поселке Долгоруково Багратионовского района Калининградской области, не являющиеся публичными образованиями, не могли самостоятельно реализовать право на выбор способа управления многоквартирным домом, поскольку обладают менее 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном жилом доме, что недостаточно для определения кворума для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 45 ЖК РФ).

В ходе рассмотрения дела администрацией муниципального образования «Багратионовский городской округ» представлена информация, согласно которой на территории муниципального образования «Багратионовский городской округ» управление многоквартирными домами осуществляют четыре управляющие организации – ООО «555», МУП «ЖКС - г. Багратионовска», ООО «УК «Уютный Дом», ООО «УК Мегадом». Указанные управляющие организации, согласно выпискам из Единого государственного реестра юридических лиц в сведениях о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности, в том числе, осуществляют управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2 – 68.32). Согласно информации из государственной информационной системой жилищно-коммунального хозяйства ООО «555», МУП «ЖКС - г. Багратионовска», ООО «УК «Уютный Дом», ООО «УК Мегадом» имеют лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, рынок управления многоквартирными домами на территории муниципального образования «Багратионовский городской округ» является конкурентным.

В соответствии с частью 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.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 05.04.2011 № 14686/10 достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

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

Таким образом, в рассматриваемом случае, неисполнение органом местного самоуправления – администрацией муниципального образования «Багратионовский городской округ» возложенной Жилищным кодексом Российской Федерации обязанности, привело к ущемлению прав хозяйствующих субъектов, создав для них препятствия к доступу на товарный рынок, при том, что такое право доступа через конкурентную процедуру закреплено в действующем законодательстве.

Администрация муниципального образования «Багратионовский городской округ» лишила возможности участвовать в открытом конкурсе потенциальных организаций, действующих на рынке управления многоквартирными домами в пределах территории муниципального образования «Багратионовский городской округ», что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на данном товарном рынке.

Из вышеизложенного следует, что бездействие органа местного самоуправления – администрации муниципального образования «Багратионовский городской округ», выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Молодежная, д. 15, пос. Долгоруково, Багратионовского района, Калининградской области, в котором суммарная доля субъекта Российской Федерации – Калининградской области, муниципального образования – Багратионовский городской округ в праве общей собственности на общее имущество составляет более 50 %, не соответствует требованиям антимонопольного законодательства, предусмотренным частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

При рассмотрении дела № 039/01/15-170/2019 установлено, что 20.05.2019 администрацией муниципального образования «Багратионовский городской округ» на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о

проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru размещена информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в Багратионовском районе Калининградской области, в том числе по адресу, пос. Долгоруково, ул. Молодежная, д. 15 (извещение № 160519/0051821/01).

На основании вышеизложенного, при совокупном анализе поступившей информации, Комиссия УФАС по Калининградской области по рассмотрению дела № 039/01/15-170/2019 о нарушении антимонопольного законодательства сочла доказанным факт нарушения администрацией муниципального образования «Багратионовский городской округ» части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», перед окончанием рассмотрения дела, Комиссия Калининградского УФАС России направила сторонам по делу заключение об обстоятельствах дела. Лица, участвующие в рассмотрении дела, пояснения, возражения по обстоятельствам, изложенным в заключении, не представили.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении дела на вопрос председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить имеются в распоряжении комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств, не имеется.

На основании вышеизложенного Комиссия Калининградского УФАС России, оценив доводы и доказательства, представленные лицами, участвующими в деле, руководствуясь статьями 23, 41, 49 Федерального закона от 06.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать бездействие администрации муниципального образования «Багратионовский городской округ» (ИНН/КПП 3915004197/391501001, адрес (место нахождения): 238420, Калининградская обл., г. Багратионовск, ул. Пограничная, 57), выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Молодежная, д. 15, пос. Долгоруково, Багратионовского района, Калининградской области, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать администрации муниципального образования «Багратионовский городской округ» (ИНН/КПП 3915004197/391501001, адрес (место нахождения): 238420, Калининградская обл., г. Багратионовск, ул. Пограничная, 57) предписание.

3. Передать материалы дела № 039/01/15-170/2019 в правовой отдел УФАС по Калининградской области для привлечения лиц, виновных в нарушении антимонопольного законодательства к административной ответственности.

Председатель комиссии

Члены комиссии:

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.