

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ №07-03-18/5п

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения

антимонопольного законодательства

26 апреля 2018 г.

г.Мурманск

Статья 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) содержит 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, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственных внебюджетных фондов, Центрального банка Российской Федерации, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Следовательно, нарушением статьи 15 Закона о защите конкуренции являются акты и действия органов власти и управления, которые привели или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке.

В рамках статьи 15 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган осуществляет контроль за реализацией полномочий органов местного самоуправления по проведению конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (далее по тексту - МКД), собственники помещений в которых не выбрали способ управления такими домами и (или) не реализовали принятые решения.

Мурманским УФАС установлено следующее:

На территории муниципального образования ЗАТО Александровск 88 многоквартирных домов, в которых доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более 50%.

Федеральным законом от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ введена в действие часть 2 статьи 163 раздела VIII Жилищного кодекса РФ, согласно которой 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, заключённого с управляющей организацией, выбранной по

результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с пунктом 4 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ. Порядок проведения данного конкурса по выбору управляющей организации регламентируется Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Таким образом, отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом в случае, если доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более 50%, должен быть произведён органом местного самоуправления только по результатам открытого конкурса.

Следовательно, заключение договоров управления указанными домами возможен только по результатам проведения Администрацией МО ЗАТО Александровск конкурса.

Порядок проведения конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее - Правила №75).

Администрацией МО ЗАТО Александровск по результатам проведённого в 2014 году открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (протокол конкурса от 19.05.2014 г.) с ООО «Каскад» были заключены Договора управления многоквартирными домами:

- №40 от 22.05.2014 г. (управление 19 МКД),
- №41 от 22.05.2014 г. (управление 31 МКД),
- №42 от 22.05.2014 г. (управление 38 МКД).

Пунктом 2 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса РФ регламентирован срок заключения договоров управления многоквартирными домами по результатам конкурса: на срок не менее чем один год, но не более чем три года.

Срок действия Договоров управления МКД №40, №41 и №42 от 22.05.2014 г. был установлен - 3 года начиная с 01.06.2014 г.

Пунктом 8.4 Договоров управления МКД №40, №41 и №42 от 22.05.2014 г. предусмотрено продление указанных договоров сроком на 3 месяца, в случае если другая управляющая организация, выбранная на основании открытого конкурса органом местного самоуправления для управления многоквартирными домами не приступила к выполнению Договора управления многоквартирными домами.

В силу пункта 3 Правил №75 конкурс проводится, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по

результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В силу того, что доля муниципальной собственности в многоквартирных домах, расположенных в ЗАТО Александровск, более 50%, то выбор управляющей организации возможен только по результатам проведения конкурса, а потому продление договора управления МКД, по мнению Мурманского УФАС, возможно только на период до выбора управляющей организации по результатам конкурса.

Администрацией МО ЗАТО Александровск с апреля 2017 г. по настоящее время проводились конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории города Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области, а именно:

1) в апреле - мае 2017 г: конкурс был признан несостоявшимся по причине отсутствия заявок на конкурс от претендентов;

2) в августе 2017 г.: открытый конкурс по Извещению № 240817/0107093/01 был аннулирован на основании Предписания Мурманского УФАС от 27.09.2017 г. по результатам рассмотрения дела №06-12/17-29;

3) в январе 2018 г.: открытый конкурс по Извещению 191217/0107093/01 был аннулирован на основании Предписания Мурманского УФАС от 05.02.2018 г. по результатам рассмотрения дела №06-12/18-20.

С момента аннулирования в феврале 2018 г. конкурса по Извещению 191217/0107093/01 и по настоящее время Администрацией муниципального образования ЗАТО Александровск Мурманской области новый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории города Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области, не проведён.

В то же время Постановлением Администрации муниципального образования ЗАТО Александровск Мурманской области от 19.02.2018 г. №323 было передано во временное содержание и аварийное обслуживание ООО «МУЖСК» (ИНН 519001001) общее имущество многоквартирных домов, расположенных на территории г.Гаджиево муниципального образования ЗАТО Александровск.

Постановлением Администрации муниципального образования ЗАТО Александровск Мурманской области от 26.02.2018 г. №351 отменено Постановление от 19.02.2018 г. №323.

Однако Постановлением Администрации муниципального образования ЗАТО Александровск Мурманской области от 16.03.2018 г. №470 «О передаче во временное содержание и обслуживание общего имущества многоквартирных жилых домов, расположенных на территории г.Гаджиево муниципального образования ЗАТО Александровск» установлена передача с 01.04.2018 г. во временное управление ООО «МУЖСК» (ИНН 519001001) многоквартирных домов, расположенных в г. Гаджиево.

При этом, приложениями к указанному Постановлению Администрации муниципального образования ЗАТО Александровск Мурманской области от

16.03.2018 г. №470 были установлены тарифы для содержания общего имущества МКД и виды работ для содержания общего имущества МКД.

В соответствии с частью 8 статьи 161 Жилищного кодекса РФ заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 настоящей статьи, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Исходя из содержания Правил №75 основаниями для признания открытого конкурса несостоявшимся являются: отсутствие поданных на конкурс заявок (пункт 59 Правил №75); отказ в допуске к участию в конкурсе всем претендентам, подавшим заявки (пункт 73 Правил №75).

Вместе с тем, согласно пункту 59 Правил, в случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение трех месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс. При этом организатор конкурса вправе изменить условия его проведения и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10%.

Таким образом, из Правил проведения открытого конкурса следует, что при несостоявшемся конкурсе органы местного самоуправления обязаны провести новый конкурс.

Согласно части 3 статьи 156 Жилищного кодекса РФ органы местного самоуправления вправе устанавливать размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилого помещения по договору социального найма и размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 34 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498), в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

В соответствии с пунктом 13 статьи 41 Устава муниципального образования ЗАТО Александровск Мурманской области, принятого решением Совета депутатов ЗАТО Александровск Мурманской области от 26.05.2009 г. №31, Администрация ЗАТО Александровск в рамках своих полномочий обеспечивает проживающих в ЗАТО Александровск и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организует строительство и содержание муниципального жилищного фонда, создает условия для жилищного строительства, осуществляет муниципальный жилищный контроль, исполняет иные полномочия в соответствии с жилищным законодательством.

В рассматриваемой ситуации размер платы за содержание и ремонт жилых помещений был установлен в размере, определенном нормативным актом муниципального образования в связи с заключением договора по правилам части 4 статьи 161 ЖК РФ, то есть по причине отсутствия решения собрания собственников помещений о выборе способа управления МКД и необходимостью проведения конкурса.

Однако, анализ норм статьи 156 и части 2 статьи 163 позволяет сделать вывод, что Администрация ЗАТО Александровск вправе установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения только для нанимателей жилого помещения по договору социального найма, но не для иных собственников жилых помещений в силу того, что в рассматриваемом случае не могут быть проведены общие собрания собственников.

Федеральная антимонопольная служба России на основании пункта 6.3. Положения о ФАС России, утверждённого Постановлением Правительства РФ от 30.06.2004 г. №31, имея право давать юридическим и физическим лицам разъяснения по вопросам, отнесенным к компетенции Службы, в своём письме от 02.09.2015 N АД/46729/15 указала, что несоблюдение органом местного самоуправления порядка, предусмотренного Жилищным кодексом (не проведение конкурса), не может являться основанием для назначения управляющей организации без проведения конкурса.

При изложенных обстоятельствах предоставление права на управление многоквартирным домом без проведения конкурса может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции, что является нарушением Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Администрация МО ЗАТО Александровск при издании ненормативных актов - Постановления от 19.02.2018 г. №323, и в дальнейшем Постановления от 16.03.2018 г. №470 «О передаче во временное содержание и обслуживание общего имущества многоквартирных жилых домов, расположенных на территории г.Гаджиево муниципального образования ЗАТО Александровск», фактически самостоятельно, в отсутствие достаточных полномочий, выбрала управляющую организацию без проведения конкурса и, по сути, предоставила преимущество одному хозяйствующему субъекту.

В силу пункта 1 части 1 статьи 165 ЖК РФ, в целях создания условий для управления МКД органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций.

В случае, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, может влиять (оказывать негативное воздействие) на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса, в установленном порядке, могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ, в рассматриваемом случае, на рынок услуг по управлению многоквартирными домами, расположенными в г. Гаджиево ЗАТО Александровск.

Целью проведения торгов является выявление хозяйствующего субъекта, предложившего за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение

установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Издание Постановления от 16.03.2018 г. №470 «О передаче во временное содержание и обслуживание общего имущества многоквартирных жилых домов, расположенных на территории г.Гаджиево муниципального образования ЗАТО Александровск», которым в нарушение части 4 статьи 161 ЖК РФ без проведения конкурсных процедур передаются многоквартирные дома г. Гаджиево в управление ООО «МУЖСК», свидетельствует о том, что действиями Администрации ЗАТО Александровск был обеспечен доступ конкретному хозяйствующему субъекту – ООО «МУЖСК» (ИНН 519001001) на рынок оказания услуг управления многоквартирными домами, расположенными в г. Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области, вне конкуренции, что приводит к созданию для указанного хозяйствующего субъекта преимущественных условий осуществления деятельности и могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В результате иные хозяйствующие субъекты, были поставлены в неравные условия при получении доступа на товарный рынок.

Выявить потенциальных участников желающих получить доступ к соответствующему муниципальному ресурсу и обеспечить равный доступ к нему для всех заинтересованных в лиц можно только посредством проведения торгов.

Изложенные факты содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части нарушения запрета органам местного самоуправления принимать акты и осуществлять действия, которые могут привести к негативному вмешательству в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае выявления признаков нарушения статьи 15 указанного закона органу местного самоуправления выдаётся предупреждение о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

В связи с наличием в действиях Администрация муниципального образования ЗАТО Александровск Мурманской области признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Управление ФАС России по Мурманской области на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения указанных действий и принятии мер по устранению последствий такого нарушения путём:

1) отмены Постановления Администрация муниципального образования ЗАТО Александровск Мурманской области от 16.03.2018 г. №470 «О передаче во временное содержание и обслуживание общего имущества многоквартирных жилых домов, расположенных на территории г. Гаджиево муниципального образования ЗАТО Александровск»;

2) проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории города Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области, доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в которых составляет более чем пятьдесят процентов, в срок до 01 августа 2018 года.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление ФАС России по Мурманской области в течение трёх дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

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.

На основании письма 07-03-18/5п-657 от 06.02.2019 г. Мурманское УФАС руководствуясь пунктом 3.2. Приказа ФАС России от 22.01.2016 N 57/16 "Об утверждении Порядка выдачи предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства", приняло решение о продлении срока выполнения Предупреждения от 26.04.2018 г. №07-03-18/5п **до 15 апреля 2019 года.**

Врио. руководителя управления И.Н.Попова