

## ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 06-2021

### О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

14 октября 2021 года  
Петрозаводск

По результатам рассмотрения материалов Государственного комитета Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору, указывающих на нарушение Администрацией Петрозаводского городского округа норм жилищного законодательства, а также на признаки нарушения антимонопольного законодательства, установлено следующее.

Согласно протоколу №1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №20/2 по ул. Лыжная от 22.04.2021 Администрация Петрозаводского городского округа, владеющая долей муниципальной собственности в размере 69,59% от общей площади многоквартирного дома, в лице ее представителя МКУ «Служба заказчика», единолично приняла решение о выборе способа управления домом – непосредственное управление, и об утверждении стоимости работ по содержанию и обслуживанию дома в размере 19.81 руб./кв.м.

В целях реализации выбранного способа управления, 01.05.2021 МКУ «Служба заказчика» заключило с МУП «ПетроГИЦ» договор №б/н на оказание услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома №20 по ул. Лыжная в г. Петрозаводск.

В соответствии с частью 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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 органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

Таким образом, решения о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом – непосредственное управление, об утверждении стоимости работ по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома в размере 19.81 руб./кв.м, приняты Администрацией в нарушение части 2 статьи 163 ЖК РФ.

Согласно пояснениям органа местного самоуправления, ранее

Администрацией проводились открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, которые в связи с отсутствием заявок признавались несостоявшимися (извещения №261016/0076430/01 от 26.10.16, №190517/0076430/02 от 19.05.2017, №290818/0076430/01 от 29.08.2018). Учитывая, что такой способ управления многоквартирным домом №20/2 по улице Лыжной, как управление управляющей организацией, реализовать не представляется возможным, а законодательство предусматривает обязанность собственников помещений выбрать способ управления домом, МКУ «Служба заказчика» по поручению Администрации инициировало проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с целью выбора способа управления домом – непосредственное управление.

Вместе с тем нормы жилищного законодательства, предусматривающие обязанность собственников помещений в многоквартирном доме выбрать и реализовать способ управления многоквартирным домом считаются общими по отношению к части 2 статьи 163 ЖК РФ, являющейся специальной нормой права.

Единственно возможным способом управления многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в таком доме составляет более чем 50%, является способ управления управляющей организацией.

Управляющую организацию выбирает орган местного самоуправления по результатам проведения открытого конкурса в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

Такой подход обусловлен тем, что при преобладании публичной доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме решения по большинству или по всем вопросам, поставленным на голосование на общих собраниях собственников помещений в таком доме, будут предрешены.

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.

В многоквартирном доме №20/2 по улице Лыжная не может быть выбран и реализован способ управления - непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, так как доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов.

Указанным многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством должна управлять управляющая организация, выбранная по результатам открытого конкурса.

Администрация Петрозаводского городского округа располагает сведениями о необходимости проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, но мер по проведению конкурса после признания в 2018 году последнего конкурса несостоявшимся не принимает.

В соответствии с пунктом 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 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами.

Управление многоквартирным домом, в отношении которого не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ от 21.12.2018 №1616). Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, но не более одного года. (часть 17 статьи 161 ЖК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления 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).

Непроведение, в случаях, предусмотренных жилищным законодательством,

открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса могут быть выявлены контрагенты, предложившие наилучшие условия содержания многоквартирного дома, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также хозяйствующих субъектов, действующих на соответствующем товарном рынке.

При рассмотренных обстоятельствах в действиях Администрации Петрозаводского городского округа усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №20/2 по улице Лыжная и проведении через МКУ «Служба заказчика» общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с целью выбора способа управления домом – непосредственное управление.

В силу статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает органу местного самоуправления предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

На основании вышеизложенного, Карельское УФАС России предупреждает Администрацию Петрозаводского городского округа о необходимости прекратить действия (бездействие), содержащие признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем объявления в срок **до 15.11.2021** открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении многоквартирного дома №20/2 по улице Лыжная в г. Петрозаводске, а также в случае признания конкурса несостоявшимся - неукоснительного соблюдения требований Правил и ЖК РФ.

**О выполнении предупреждения сообщить в Карельское УФАС России не позднее трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.**

*В соответствии с частью 7 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 ФЗ «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.

Руководитель управления