

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

Бездействие Администрации МО «Октябрьское» по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации в МКД № 14, расположенном по адресу: Удмуртская Республика, Завьяловский район, с. Октябрьский, обеспечивает ООО УК «ЖРП №8» преимущественные условия осуществления деятельности и создает препятствования в осуществлении предпринимательской деятельности иным хозяйствующим субъектам на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, что приводит или может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на соответствующем рынке и имеет признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что установлено из следующего.

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике (далее – Удмуртское УФАС России) поступило заявление <...> по факту бездействия Администрации МО «Октябрьское» по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для МКД №14, расположенного по адресу: с. Октябрьский, Завьяловский район.

Приказом Удмуртского УФАС России от 12 марта 2015 г. № 75 было возбуждено дело № ТГ08-02/2015-08 в отношении Администрации МО «Октябрьское» Завьяловского района по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Комиссией Удмуртского УФАС России установлено следующее.

Решением общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Удмуртская Республика, Завьяловский район, с. Октябрьский, д. 14, оформленного протоколом от 30.05.2013 г. был определен способ управления многоквартирным домом (далее – МКД) – управление управляющей организацией, выбрана управляющая организация – ООО УК «ЖРП №8».

Протоколом общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенным по адресу: Удмуртская республика, Завьяловский район, с. Октябрьский, д. 14 от 17.06.2014 г. собственники указанного МКД подтвердили выбор способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией (вопрос №2 на голосовании), также подтвердили выбор управляющей компании в лице ООО УК «ЖРП №8» (вопрос №3 на голосовании).

Решением Завьяловского районного суда Удмуртской Республики от 17.06.2014 г. №2-87/2014 решение общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенным по адресу: Удмуртская республика, Завьяловский район, с. Октябрьский, д. 14, оформленного протоколом от 30.05.2013 г., признано недействительным.

<...> было подано заявление о признании недействительным протокола общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме,

расположенном по адресу: Удмуртская Республика, Завьяловский район, с. Октябрьский, д. 14 о подтверждении способа управления и подтверждения управления ООО «ЖРП №8» от 17.06.2014 г.

Решением Завьяловского районного суда Удмуртской Республики от 30.06.2015 г. исковые требования <...> оставлены без удовлетворения.

И лишь апелляционным определением Верховного суда Удмуртской Республики от 21.10.2015 г. по делу №33-3722/2015 решение Завьяловского районного суда Удмуртской Республики от 30.06.2015 г. по делу №2-527/2015 отменено в части.

А именно, решение общего собрания собственников помещений в МКД №14 с. Октябрьский Завьяловского района, оформленное протоколом от 17.06.2014 г. признано недействительным в части, по вопросам 2-10 повестки общего собрания.

Так, по вопросу 2 о подтверждении выбора способа управления МКД – управление управляющей организацией,

по вопросу 3 о подтверждении выбора управляющей компании с 01.06.2013 г. ООО «ЖРП №8»,

Верховный суд Удмуртской Республики пришел к выводам, что данные решения фактически сводятся к подтверждению ранее принятых решений общего собрания, зафиксированных протоколом от 30.05.2013 г., которое было признано недействительным (решение Завьяловского районного суда от 17.06.2014 г. по делу №2-87/2014). Ничтожное решение общего собрания (от 30.05.2013 г.) не может быть подтверждено решением последующего собрания (от 17.06.2014 г.), поскольку это не порождает его действительность.

Также, решением Завьяловского районного суда Удмуртской Республики от 10.03.2015 г. по делу №2-611/2015, заявление <...> об обжаловании бездействия МО «Октябрьское» по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации, о возложении на Главу МО обязанности по проведению данного конкурса, оставлено без удовлетворения в полном объеме.

06.04.2015 г. <...> в Верховный суд Удмуртской Республики подана апелляционная жалоба на решение суда по делу №2-611/2015.

Апелляционным определением Верховного суда Удмуртской Республики от 25.05.2015 г. по делу №33-1804/2015 решение Завьяловского районного суда Удмуртской Республики от 10.03.2015 г. по делу №2-611/2015 оставлено без изменения, исковые требования <...> без удовлетворения. Определение Верховного суда Удмуртской Республики в установленный срок, обжаловано не было.

Однако Верховный суд Удмуртской Республики пришел к выводам о том, что временной промежуток, установленный частью 1 статьи 162 ЖК РФ, для заключения договора управления с каждым собственником на момент рассмотрения спора судом, не истек.

А также, на момент принятия решения Верховным судом Удмуртской Республики по делу №33-3722/2015 решение общего собрания собственников жилья, оформленное протоколом от 17.06.2014 г. не было признано недействительным.

Фактически ООО «ЖРП №8» оказывало услуги по управлению МКД №14 в с. Октябрьский Завьяловского района, начисляло плату за управление, обеспечивало благоприятные и безопасные условия проживания граждан, а также предоставляло коммунальные услуги, следовательно, в отсутствие надлежащим образом заключенного договора управления (в порядке статьи 162 ЖК РФ) Общество фактически осуществляло функции управляющей организации.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. №75 утвержден Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила №75).

В соответствии с пунктом 2 Правил с 1 января 2007 г. органы местного самоуправления и органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга проводят в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы в случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации

Согласно пункту 3 Правил №75 открытый конкурс по выбору управляющей организации проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о

выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) 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;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Одним из принципов проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, установленных пунктом 4 Правил, является добросовестная конкуренция и создание равных условий для участия в конкурсе для юридических лиц независимо от их организационно правовой формы и индивидуальных предпринимателей. Таким образом, конкурс, в силу своей правовой природы предполагает при его проведении наличие конкуренции между его участниками. В рассматриваемом случае конкуренция заключается в том, какой из хозяйствующих субъектов за указанный размер платы выполнит наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Рынок управления многоквартирными домами в Завьяловском районе является конкурентным. Согласно информации, опубликованной в открытом доступе на официальном сайте в Интернет «Реформа ЖКХ» www.reformagkh.ru в Завьяловском районе осуществляют свою деятельность 17 управляющих организаций, включая 2 ТСЖ. В частности, в МО «Октябрьское» помимо ООО УК «ЖРП №8» оказывают услуги по управлению многоквартирными домами как минимум 2 управляющие организации: ООО «Октябрьское» и УК «ЖКО – Сервис». Указанные управляющие организации вправе претендовать на получение права на оказание услуг по управлению МКД №14 в с. Октябрьский на конкурентной основе, как это предусмотрено действующим законодательством.

Поскольку решение общего собрания собственников МКД №14 зафиксированное протоколом от 17.06.2014 г. было признано недействительным (по пунктам 2-10 повестки) апелляционной инстанцией лишь 21.10.2015 г., орган местного самоуправления мог начать осуществлять действия по организации открытого конкурса лишь с момента, когда ему стало известно о результатах обжалования

спорного протокола.

Как следует из положений абзаца 3 подпункта 1) пункта 3 Правил №75 открытый конкурс по выбору управляющей организации проводится по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом, повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято.

Таким образом, открытый конкурс по выбору управляющей организации в МКД №14 в с. Октябрьский, Завьяловского района должен был быть проведен по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения Верховного суда Удмуртской Республики от 21.10.2015 г. по делу №33-3722/2015 о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Удмуртская республика, Завьяловский район, с. Октябрьский, д. 14, оформленного протоколом от 17.06.2014 г. по пунктам 2-10 повестки; то есть с 21.12.2015 г.

В соответствии с частью 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.

Таким образом, бездействие Администрации МО «Октябрьское» с 21.12.2015 г. по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации в МКД №4, расположенном по адресу: УР, Завьяловский район, с. Октябрьский, обеспечивает ООО УК «ЖРП №8» преимущественные условия осуществления деятельности по управлению МКД №14 в с. Октябрьский и создает препятствования в осуществлении предпринимательской деятельности иным хозяйствующим субъектам на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, что приводит или может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на соответствующем рынке и имеет признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике предупреждает Администрацию МО «Октябрьское» о необходимости совершения действий, направленных на прекращение нарушения антимонопольного законодательства путем организации открытого конкурса по отбору управляющей организации в многоквартирном доме №14 с. Октябрьский в Завьяловском районе.

Настоящее предупреждение надлежит выполнить в срок **до 12 апреля 2016 г.**

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

Лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности (часть 6 статьи 39.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»)

В соответствии с частью 5 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

Заместитель руководителя-

начальник отдела контроля органов власти

советник государственной гражданской

службы Российской Федерации 1 класса

<...>