



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Калининградской области**

ул. Барнаульская 4, г. Калининград, 236006,  
бюкс № 5033  
тел. (4012) 53-72-01, факс (4012) 53-72-00  
e-mail: to39@fas.gov.ru

от 11.01.19 № 37/02

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Администрация  
муниципального образования  
«Зеленоградский городской  
округ»

238530, г. Зеленоградск, ул.  
Крымская, д. 5А

[info@admzelenogradsk.ru](mailto:info@admzelenogradsk.ru)

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 03**

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

«11» января 2019 года

г. Калининград

В связи с наличием в бездействии Администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» (Российская Федерация, 238530, Калининградская обл, г. Зеленоградск, ул. Крымская, 5А), выразившемся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Офицерская, д. 4, п. Дорожное, Зеленоградского района, Калининградской области, признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области (далее – Калининградское УФАС России) на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости **в срок до 01 апреля 2019 года** прекращения указанного бездействия путем проведения полной совокупности организационных мероприятий, обеспечивающих объявление открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Офицерская, д. 4, п. Дорожное, Зеленоградского 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».

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

005477

**Примечание:** 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 (часть 7 статьи 39.1 Закона 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 (часть 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

Приложение: доводы на 03 л. в 1 экз.

Руководитель



А.В. Демкин

## Доводы антимонопольного органа

Протоколом собрания собственников многоквартирных жилых домов № 1 от 30.06.2015 определено осуществлять управление многоквартирными домами, расположенными в Западном военном округе, принадлежащие Министерству обороны Российской Федерации со 100% долей собственности, управляющей организацией – ООО «Главное управление жилищным фондом».

27.07.2015 между Министерством обороны Российской Федерации и ООО «Главное управление жилищным фондом» заключен договор управления многоквартирными домами № 2-УЖФ-02 (далее - Договор). Из пункта 10.1 Договора следует, что данный договор вступает в силу с 03 августа 2015 года и действует до 03 августа 2020 года.

Перечень многоквартирных жилых домов, передаваемых в управление управляющей организации, содержится в приложении № 1 к Договору (далее - Перечень).

Согласно данному Перечню общая площадь объекта - многоквартирного дома № 4 по ул. Офицерская, п. Дорожное, Зеленоградского района, Калининградской области составляет 1949,30 кв.м, жилая площадь составляет 863,30 кв.м, общее количество квартир составляет 18, в собственности Российской Федерации находится 18 квартир.

Таким образом, доля Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет 100%.

17.05.2018 в адрес ЖЭУ «Калининградское» ООО «ГУЖФ» поступило решение Министерства обороны Российской Федерации о расторжении в одностороннем порядке с 21.05.2018 договора управления жилищным фондом, закрепленным за Вооруженными силами Российской Федерации № 2-УЖФ-02 от 27.07.2015, дополнительное соглашение № 8 от 07.09.2017 к Договору.

В соответствии с дополнительным соглашением № 8 от 07.09.2017 к Договору многоквартирный дом № 4 по ул. Офицерская, п. Дорожное, Зеленоградского района, Калининградской области с 01.10.2017 исключен из перечня объектов жилищного фонда, передаваемого в управление управляющей организации.

Согласно части 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 ЖК РФ, 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 МКД 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.

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 данной 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. 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.

По мнению ФАС России управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется только путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса (Письмо ФАС России № ИА/2401/17 от 19.01.2017).

Данная позиция ФАС России подтверждается следующими судебными актами: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 06.02.2014 по делу № А45-6115/2013.

Таким образом, законодателем обязана проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом закреплена за органом местного самоуправления.

Непроведение открытого конкурса по выбору управляющей организации может привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами, следовательно, такое бездействие свидетельствует о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В случае, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, может 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, договоры управления многоквартирными домами, в которых доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов (в том числе 100 процентов), могут быть заключены только по результатам открытого конкурса.

Согласно сведениям, представленным администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» управление многоквартирным домом № 4 по ул. Офицерская, п. Дорожное, Зеленоградского района, Калининградской области до 01.07.2018 осуществляло ООО «ГУЖФ». Конкурс по отбору управляющей организации для управления данным многоквартирным домом не проводился.

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.

На основании вышеизложенного Калининградское УФАС России приходит к выводу, что бездействие органа местного самоуправления – администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ», выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Офицерская, д. 4, п. Дорожное, Зеленоградского района, Калининградской области, в котором доля Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет 100%, содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренные частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 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 хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

Предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 Закона о защите конкуренции (часть 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

