



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Калининградской области**

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

от 15.01.2019 № 83/02

на № _____ от _____

Администрация муниципального
образования «Багратионовский
городской округ»

(238420, Россия, Калининградская
область, г. Багратионовск, ул.
Пограничная, 57)

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 04

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

«15» января 2018 года

г. Калининград

В связи с наличием в бездействии Администрации муниципального образования «Багратионовский городской округ» (238420, Россия, Калининградская область, г. Багратионовск, ул. Пограничная, 57), выразившемся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Молодежная, д. 15, пос. Долгоруково, Багратионовского 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 24 марта 2019 года** прекращения указанного бездействия 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».

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

004963

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 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

Руководитель Управления



А.В. Демкин

Доводы антимонопольного органа

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, муниципального образования – Багратионовский городской округ в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме № 15 по ул. Молодежная в поселке Долгоруково Багратионовского района Калининградской области 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 или 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. (Письмо ФАС России № ИА/2401/17 от 19.01.2017).

Данная позиция ФАС России 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 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.

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 «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 %, 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, 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).