

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 14-07/22

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

«03» июня 2022 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) рассмотрено обращение ООО «Копижилбыт» на неправомерные действия Администрации Копейского городского округа (далее - Администрация), выразившиеся в нарушении требований действующего законодательства при повторной передаче многоквартирных домов во временное управление ООО «Копижилбыт» путем издания Распоряжения Администрации № 124-р от 24.02.2022

«Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами».

При рассмотрении представленных документов установлено следующее.

Согласно части 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 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.

В соответствии с частью 17 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме **не выбран способ** управления таким домом в порядке, установленном ЖК РФ, или выбранный способ управления **не реализован**, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с ЖК РФ, **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.

Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом **до выбора** собственниками помещений в

многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом **или до заключения договора** управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, **но не более одного года**.

Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 утверждены Правила определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация (далее – Правила).

Согласно пункту 2 Правил определение управляющей организации осуществляется решением органа местного самоуправления.

В пункте 4 Правил указано, что управление многоквартирным домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, не является основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, для которых проведение такого конкурса предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации.

Пунктом 5 Правил установлено, что в качестве управляющей организации решением об определении управляющей организации может быть определена управляющая организация, имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и включенная в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация (далее - перечень организаций).

Перечень организаций формируется уполномоченным органом и размещается в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Из полученных антимонопольным органом документов и сведений следует, что ООО «Копижилбыт» единственная организация, включенная на основании решения Администрации в Перечень организаций на территории Копейского городского округа (дата включения 09.10.2020).

Распоряжением Администрации от **23.12.2020** № 745-р ООО «Копижилбыт» определено управляющей компанией для управления 25 многоквартирными домами, расположенными в городе Копейске.

ООО «Копижилбыт» письмами от **17.11.2021** исх. № 01-422/21, **17.12.2021** исх. № 01-490/21, **31.01.2022** исх. № 01-4322 направлена в Администрацию информация о том,

что 22.12.2021 ООО «Копижилбыт» последний день по управлению и обслуживанию много- квартирных домов в соответствии с Распоряжением Администрации от 23.12.2020 № 745- р, с **23.12.2021** ООО «Копижилбыт» прекращает обслуживание указанных в распоряжении домов (ответы на указанные письма Администрацией не направлялись).

В течение года после издания Администрацией Распоряжения от **23.12.2020** № 745- р открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, переданными во временное управление ООО «Копижилбыт», органом местного самоуправления не проводился.

Необходимо отметить, что органом местного самоуправления в июле 2020 года объ- являлись конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартир- ными домами, включенными в Распоряжение Администрации от **23.12.2020** № 745-р, кото- рые признаны несостоявшимися (протокол № 2 от 21.09.2020) ввиду отсутствия заявок на участие в торгах.

В последующем 30.12.2021 Администрацией опубликовано извещение № 301221/19292628/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организа- ции для управления 76 многоквартирными домами, в том числе в отношении которых при- нято Распоряжение Администрации от **23.12.2020** № 745-р. Согласно протоколу № 1 от **31.01.2022** конкурс признан несостоявшимся, поскольку не поступило ни одной заявки.

При этом, согласно пункту 6 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартир- ным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила проведения конкурса), в случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления **несколькими многоквартирными домами**, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего поль- зования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут распола- гаться земли общего пользования.

Вместе с тем, в нарушение пункта 6 Правил проведения конкурса органом местного самоуправления принято решение о проведении конкурса на право заключения договоров управления 72 многоквартирными домами, расположенными не на граничащих земельных участках, а в различных районах Копейского городского округа (в том числе в Старокомы- шинске, Бажова и др.).

Администрация Распоряжением от **24.02.2022** № 124-р определила ООО «Копижил- быт» управляющей компанией для управления 72 многоквартирными домами, распо- женными в городе Копейске (все дома входили в состав лота по конкурсу, объявленному 30.12.2021), 21 из которых повторно переданы в управления такой управляющей организа- ции, а именно расположенные по адресам: г. Копейск, ул. Бажова, д. 16, ул. Кирова, д. 35, ул. Коммунистическая, д. 10, ул. Коммунистическая, д. 18, ул. Коммунистическая, д. 22, ул. Комсомольская, д. 6, ул. Комсомольская, д. 8, ул. Крымская, д. 16 А, ул. Крымская, д. 3, ул. Лизы Чайкиной, д. 32, ул. Медиков, д. 9, ул. Театральная, д. 1, ул. Транспортная, д. 12, ул. Федотьева, д. 11, ул. Федячкина, д. 30, ул. Федячкина, д. 32, ул. Федячкина, д. 34, ул. Федячкина, д.

4А, пер. Хрустальный, д. 1, ул. Электровозная, д. 7.

Из полученных антимонопольным органом документов, не следует, что Администрацией осуществляются мероприятия по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, переданными во временное управление ООО «Копижилбыт» на основании Распоряжения Администрации от **24.02.2022** № 124-р, либо имеются преду- смотренные жилищным законодательством основания непроведения такого конкурса.

При этом в соответствии с письмами ООО «Копижилбыт» от 16.03.2022 № 01-148/22, от 23.03.2022 № 01-169/22, направленными в адрес Администрации, управляющая органи- зация прекращает управление многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Копейск, ул. Бажова, д. 16, ул. Крымская, д. 16 А, ул. Федячкина, д. 30, ул. Федячкина, д. 32, ул. Федячкина, д. 34, ул. Федячкина, д. 4А, пер. Хрустальный, д. 1, поскольку собствен - ники помещений в многоквартирных домах выбрали способ управления.

Документов и сведений, подтверждающих, что собственниками указанных много- квартирных домов, выбранный способ управления реализован, антимонопольным органом не получено, Администрацией не представлено.

Из указанного следует, что Администрацией в период с сентября 2020 года до 30 де- кабря 2021 года меры по проведению открытого конкурса по отбору управляющей органи- зации для управления многоквартирными домами, в отношении которого принято Распо- ряжение Администрации от **23.12.2020** № 745-р, что не соответствует требованиям пункта 4 Правил.

В последующем в нарушение части 17 статьи 161 ЖК РФ Администрацией принято Распоряжением от **24.02.2022** № 124-р о повторной передаче отдельных многоквартирных домов (21 дом) во временное управление ООО «Копижилбыт».

17 марта 2022 года Администрация определила ООО «Копижилбыт» управляющей организации для управления еще 49 домами (Распоряжение № 174-р от 17.03.2022). Таким образом, общее количество многоквартирных домов, в отношении которых ООО «Копи- жилбыт» временно и без проведения торгов определено управляющей организацией составило 121 дом.

Рынок по управлению многоквартирными домами на территории Копейского городского округа является конкурентным. Так, согласно представленным Администрацией сведениям по состоянию на 13.04.2022 деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Копейского городского округ осуществляют 18 организаций, в том числе ООО «ЖУК», ООО «УК- 5 КГО», ООО «УК-10 КГО», ООО «Копижилбыт», ООО «Агентство Вертикаль», ООО «ЖилТехСервис», ООО «Мегаполис», ООО УК «Домоупарв- Сервис», ООО УК «Навела», ООО УК «Константа», ООО «Коммунальщик-7», ООО «НКС», ООО УК «Крепость», ООО «АДС Профи», ООО УК «Универсал», ООО УК «ЮУКЖСИ», ООО «Ремжилзаказчик», ООО «Квартал-Сервис».

Согласно части 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 приво- дят или могут привести к недопущению,

ограничению, устранению конкуренции, в том числе путем создания дискриминационных условий (пункт 8).

В пункте 33 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» отмечено, что антимонопольному контролю в соответствии со статьей 15 Закона о защите конкуренции подлежат нормативные и индивидуальные правовые акты, иные решения лиц, перечисленных в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции, их действия (бездействие), способные влиять на конкуренцию на товарных рынках, в том числе принятые (совершенные) в связи с реализацией властных полномочий.

Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом позволяет обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Кроме того, реализация указанной нормы способствует развитию конкуренции путем создания условий для выбора управляющей организации, предлагающей наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах. Это также позволяет снизить возможность злоупотреблений со стороны органов власти и организаций по отношению к собственникам помещений в многоквартирных

домах, в том числе единоличного определения способа управления и выбора управляющей организации, определение условий договора управления, условий распоряжения общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

Более того, при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории соответствующего муниципального образования, управляющие организации, признанные участниками открытого конкурса, включаются в Перечень, что также позволяет увеличить количество организаций, которые могут быть определены в качестве временных управляющих организаций.

Бездействие Администрации, выразившееся в непроведении длительное время открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых принято Распоряжение Администрации от **23.12.2020** № 745-р, **а также действия Администрации** по формированию лота при проведении конкурса (извещение № 301221/19292628/01) без учета требований пункта 6 Правил проведения конкурса, по изданию Распоряжения от **24.02.2022** № 124-р, в соответствии с которым ООО «Копижилбыт» повторно определено управляющей организацией в отношении многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Копейск, ул. Бажова, д. 16, ул. Кирова, д. 35, ул. Коммунистическая, д. 10, ул. Коммунистическая, д. 18, ул. Коммунистическая, д. 22, ул. Комсомольская, д. 6, ул. Комсомольская, д. 8, ул. Крымская, д. 16 А, ул. Крымская, д. 3, ул. Лизы Чайкиной, д. 32, ул. Медиков, д. 9, ул. Театральная, д. 1, ул. Транспортная, д. 12, ул. Федотьева, д. 11, ул. Федячкина, д. 30, ул. Федячкина, д. 32, ул. Федячкина, д. 34, ул. Федячкина, д. 4А, пер. Хрустальный, д. 1, ул. Электровозная, д. 7, что в нарушение части 17 статьи 161 ЖК РФ привело к управлению ООО

«Копижилбыт» многоквартирными домами более одного года, **могут привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции** на рынке по управлению многоквартирными домами на территории Копейского городского округа путем создания дискриминационных условий осуществления деятельности, что противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункту 8 указанной нормы.

С учетом изложенного, в связи с наличием в рассмотренных действиях (бездействии) Администрации признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Закон о защите конкуренции, в том числе пункта 8 указанной нормы, Челябинское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Администрацию о необходимости прекращения действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, **в срок до 01 сентября 2022 года** Администрации необходимо совершить действия, направленные на устранение причин и условий, способствовавших возникновению нарушения антимонопольного законодательства, и принять меры по устранению последствий такого нарушения, а также на изменение акта, содержащего признаки нарушения антимонопольного законодательства путем: организации и проведения открытых конкурсов на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Копейск, ул. Бажова, д. 16, ул. Кирова, д. 35, ул. Коммунистическая, д. 10, ул. Коммунистическая, д. 18, ул. Коммунистическая, д. 22, ул. Комсомольская, д. 6, ул. Комсомольская, д. 8, ул. Крымская, д. 16 А, ул. Крымская, д. 3, ул. Лизы Чайкиной, д. 32, ул. Медиков, д. 9, ул. Театральная, д. 1, ул. Транспортная, д. 12, ул. Федотьева, д. 11, ул. Федячкина, д. 30, ул. Федячкина, д. 32, ул. Федячкина, д. 34, ул. Федячкина, д. 4А, пер. Хрустальный, д. 1, ул. Электровозная, д. 7, в том числе с учетом пункта 6 Правил проведения конкурса (за исключением случая возникновения предусмотренных жилищным законодательством оснований непроведения такого конкурса); внесения изменений в Распоряжение Администрации от **24.02.2022** № 124-р, в части исключения из приложения к нему многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Копейск, ул. Бажова, д. 16, ул. Кирова, д. 35, ул. Коммунистическая, д. 10, ул. Коммунистическая, д. 18, ул. Коммунистическая, д. 22, ул. Комсомольская, д. 6, ул. Комсомольская, д. 8, ул. Крымская, д. 16 А, ул. Крымская, д. 3, ул. Лизы Чайкиной, д. 32, ул. Медиков, д. 9, ул. Театральная, д. 1, ул. Транспортная, д. 12, ул. Федотьева, д. 11, ул. Федячкина, д. 30, ул. Федячкина, д. 32, ул. Федячкина, д. 34, ул. Федячкина, д. 4А, пер. Хрустальный, д. 1, ул. Электровозная, д. 7, уведомления о принятом решении ООО «Копижилбыт», собственников помещений соответствующих многоквартирных домов, а также размещения такого решения на официальном сайте Администрации в сети «Интернет».

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Челябинское УФАС России в течение **трех дней** со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением подтверждающих документов (надлежащим образом заверенных копий: извещений о проведении торгов, протоколов, составленных в ходе их проведения, а также перечня заключенных по результатам торгов договоров на управления многоквартирными домами (в случае принятия решения о проведении конкурса по отбору управляющей организации), документов подтверждающих выбор и реализацию собственниками помещений в многоквартирных домах способа управления; акта о внесении изменений в Распоряжение Администрации

от 24.02.2022 № 124-р, в части исключения из приложения к нему указанных многоквартирных домов, и документов, подтверждающих его о решение на официальном сайте Администрации в сети «Интернет», а также уведомление о принятом решении ООО «Копижилбыт», собственников помещений соответствующих многоквартирных домов).

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).