04-35/35-2023

Администрация Калевальского

муниципального района

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 01-2024

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

19 марта 2024 года
Петрозаводск

По результатам рассмотрения заявления Государственного комитета Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору (далее – Госкомитет) от 19.12.2023, свидетельствующего о возможном нарушении Администрацией Калевальского муниципального района (далее – Администрация) норм жилищного и антимонопольного законодательства, установлено следующее.

02.06.2023 Госкомитет направил в адрес Администрации уведомление об истечении 01.06.2023 срока действия лицензий у управляющих организаций ООО «Исток» () и ООО «Калевальские коммунальные системы» (), в связи с принятием решения об отказе в продлении срока действия лицензий по результатам рассмотрения заявлений лицензиатов.

В целях принятия мер по уведомлению Госкомитет рекомендовал Администрации руководствоваться положениями частей 4, 5, 6 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Согласно вышеуказанным нормам в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее

аннулировании, об истечении срока действия лицензии, если такой срок не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 настоящей статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации открытый конкурс по отбору управляющей организации признан не состоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса.

Таким образом, действующим законодательством на органы местного самоуправления возложена обязанность по созыву общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления домом в случае, если сведения о многоквартирном доме исключены из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, действие лицензии управляющей организации прекращено, лицензия аннулирована, срок действия лицензии истек, и он не продлен в установленном порядке.

Орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в таком многоквартирном доме собственниками помещений на общем собрании не выбран новый способ управления, не выбрана управляющая организация, способ управления домом не реализован, или такое собрание не проведено или не имело кворума.

В соответствии с частью 3 статьи 200 ЖК РФ лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если срок действия лицензии не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса, действие лицензии прекращено или она аннулирована в соответствии со статьей 199 настоящего Кодекса, обязан надлежащим образом исполнять обязанности по

управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Таким образом, основания для внесения изменений в реестр лицензий в отношении многоквартирного дома, в том числе, размещения информации в ГИС ЖКХ, возникают у лицензиата, срок действия лицензии у которого не был продлен и получена новая лицензия, только после наступления одного из событий, указанных в пунктах 1-4 части 3 статьи 200 ЖК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 161 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.

В соответствии с частью 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.

Согласно части 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, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, 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.

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.

Частью 17 статьи 161 ЖК РФ определено, что управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном настоящим Кодексом, 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 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. 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.

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, утверждены постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 (далее – Постановление Правительства №1616).

В заявлении Госкомитет указал на длительный период бездействия Администрации по проведению конкурса по отбору управляющей организации в отношении многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Исток» и ООО «Калевальские коммунальные системы», после истечения

у них срока действия лицензий.

В ходе расследования Карельское УФАС России установило, что после истечения срока действия лицензий управляющие организации продолжили свою деятельность по управлению многоквартирными домами на основании части 3 статьи 200 ЖК РФ.

26.06.2023 управляющие организации получили новые лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

При этом учитывая вышеизложенные положения ЖК РФ, законодателем определена обязательная процедура перезаключения договора управления с лицензиатом, действие лицензии у которого прекращено и (или) не продлено и получена новая лицензия.

Согласно пояснениям Администрации Калевальского муниципального района от 11.01.2024, органом местного самоуправления, а также управляющими организациями, не созывались общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах для решения вопроса о выборе способа управления многоквартирными домами. При этом Администрацией осуществляется подготовка к проведению конкурса по отбору управляющей организации. Информации о наличии многоквартирных домов с долей муниципального образования более 50% в праве общей собственности на общее имущество, в отношении которых в силу части 2 статьи 163 ЖК РФ орган местного самоуправления обязан проводить конкурс, Администрацией не представлено.

24.01.2024 Администрацией Калевальского муниципального района принято постановление от 24.01.2024 №14 «О назначении ООО «Калевальские коммунальные системы» временной управляющей организацией 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».

Согласно приложению к постановлению от 24.01.2024 №14, ООО «Калевальские коммунальные системы» передано во временное управление 28 многоквартирных домов.

Согласно сведениям, размещенным в ГИС ЖКХ, в управлении ООО «Калевальские коммунальные системы» находится 31 многоквартирный дом, расположенный в пгт.Калевала, из которых 28 домов находятся во временном управлении на основании постановления от 24.01.2024 №14. В управлении ООО «Исток» находится 283 многоквартирных дома, расположенных в п. Боровой Калевальского района.

К окончанию срока проведения расследования Администрацией не объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления

многоквартирными домами.

Таким образом Администрацией в нарушение части 4 статьи 161, частей 4, 5 статьи 200 ЖК РФ не приняты меры по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах для решения вопроса о выборе способа управления такими домами, не объявлен открытый конкурс в отношении многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Исток» и ООО «Калевальские коммунальные системы», лицензии которых были прекращены по сроку действия.

С даты получения уведомления Госкомитета Администрация располагает сведениями о необходимости проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, но мер по проведению конкурса после истечения срока действия лицензий управляющих организаций не принимает.

Следует отметить, что согласно пункту 4 Постановления Правительства №1616 осуществление управления 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.

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 усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в бездействии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, после прекращения срока действия лицензий у ООО «Калевальские коммунальные системы» и ООО «Исток».

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 Калевальского муниципального района о необходимости в срок до 01 мая 2024 года устранить признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции путем объявления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, временные обязанности по управлению которыми исполняют ООО «Исток» и ООО «Калевальские коммунальные системы» (актуальный перечень домов указан в ГИС ЖКХ).

Если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выберут способ управления многоквартирным домом и реализуют решение о выборе способа управления этим домом, в отношении такого дома орган местного самоуправления конкурс не проводит. В таком случае, в целях исполнения предупреждения Администрация Калевальского муниципального района предоставляет в вышеуказанный срок в антимонопольный орган соответствующие доказательства.

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.

Врио руководителя управления