

Администрация Озерского городского округа

пр-т. Ленина, д. 30-а, г. Озерск, 456784 all@ozerskadm.ru

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 15-07/2022 О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ),
КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

«07» июля 2022 года
Ленина, д. 59

г. Челябинск, пр.

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) рассмотрено заявление физического лица на бездействие Администрации Озерского городского округа (далее – Администрация), выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Озерск, ул. Песочная, д. 4 (далее – Многоквартирный дом). Так, согласно пункту 1 части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, в том числе непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать. Частью 3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. 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, 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 названного Кодекса. Согласно выписке № 331 от 23.06.2022 из реестра муниципального имущества Озерского городского округа, жилые помещения № 5, 7, расположенные по адресу: г. Озерск, ул. Песочная, д. 4 являются муниципальной собственностью на основании постановления Законодательного Собрания Челябинской области от 20.11.1997 № 198. Тем самым, в Многоквартирном доме, расположены жилые помещения, находящиеся в 100% доле муниципального образования города Озерска. Согласно протоколу № 2 общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от 16.11.2016, собственниками помещений (67,7% голосов) утверждено расторжение договора управления дома с ООО УК «Жилстрой», изменен способ управления Многоквартирным домом на непосредственное управление, а также выбрано ООО УК «Жилстрой» для заключения договора по обслуживанию общего имущества дома. Кроме того, согласно указанному протоколу № 2 от 16.11.2016 собственниками помещений утверждены: - объем и

перечень работ и услуг по обслуживанию Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома; - тарифы на работы и услуги по обслуживанию Многоквартирным домом; - размер и порядок внесения платы за услуги и работы по обслуживанию и содержанию, текущему ремонту общего имущества; - определены способ оплаты услуг ресурсоснабжающим организациям (коммунальные услуги: отопление, водоотведение, холодное и горячее водоснабжение, электроэнергия, газоснабжение, лифт, а также плата за общедомовые нужды: горячее и холодное водоснабжение, тепловая энергия, электроэнергия) – прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями. Также, собственниками Многоквартирного дома определено заключить договоры горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), индивидуально с каждым собственником помещения от своего имени. Между ООО УК «Жилстрой» и муниципальным образованием Озерский городской округ, в лице начальника Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Озерского городского округа Левиной Н.В., действующей на основании доверенности, являющееся собственником жилых помещений в Многоквартирном доме (квартиры № 4, 5, 7) 01.12.2016 заключен договор управления Многоквартирным домом (далее – договор управления от 01.12.2016). Договор заключен на основании статьи 162 ЖК РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от 16.11.2016 (пункту 1.2 договора управления от 01.12.2016). Пунктом 2.1 договора управления от 01.12.2016 установлено, что целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в Многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопроса пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму непосредственного управления Многоквартирным домом посредством управляющей организации. В силу пункта 2.2 договора управления от 01.12.2016 собственник передает, а управляющая организация принимает на себя функции по управлению имуществом Многоквартирного дома. Согласно пункту 2.3 договора управления от 01.12.2016 собственник поручает управляющей организации совершать от имени ООО УК «Жилстрой» в интересах собственника и за счет собственника, и по усмотрению управляющей организации от имени собственника и за его счет совершать юридически значимые действия, заключать договоры в целях обеспечения нормальной эксплуатации помещений собственника, в том числе: - на содержание, ремонт и техническое обслуживание общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, согласно договору (пункт 2.3.1); - на уборку общего имущества и придомовой территории (пункт 2.3.2); - на техническое обслуживание и ремонт лифтов (при наличии). Пунктом 2.6 договора управления от 01.12.2016 установлено, что ООО УК «Жилстрой» выполняет работы по обеспечению предоставления коммунальных услуг собственникам помещений, реализацию решения вопросов пользования имеющимся общим имуществом собственников помещений в Многоквартирном доме. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в Многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений. Приложением к договору управления от 01.12.2016 является перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, примерный состав и периодичность выполнения работ и оказания услуг, находящихся на обслуживании ООО УК «Жилстрой». Таким образом,

Администрацией в письме (исх. № 01-02-08/1424 от 29.06.2022) указано, что правовых оснований для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом не имеется, поскольку собственниками помещений выбрана форма управления дома – непосредственное управление, а также заключен договор обслуживания Многоквартирного дома с ООО УК «Жилстрой». Вместе с тем, Администрацией не учтено следующее. Так, частью 1 статьи 164 ЖК РФ установлено, что при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. В соответствии с частью 2 статьи 164 ЖК РФ договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени. При этом, согласно части 2.1 статьи 161 ЖК РФ при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Тем самым, предоставление коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, где реализован способ непосредственного управления собственниками помещений, обеспечивается на основании договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, силами ресурсоснабжающей организации, которая в данном случае приобретает статус исполнителя коммунальных услуг и в связи с этим несет соответствующие права и обязанности. Решением Арбитражного суда Челябинской области от 07.10.2021 по делу № А76-7117/2021 общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Жилстрой», г. Озерск Челябинской области (ИНН 7422005169, ОГРН 1027401179805) признано несостоятельным (банкротом). Кроме того, решением Арбитражного суда Челябинской области от 26.05.2022 по делу № А76-2777/2022 лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 29.04.2015 № 0369, выданная Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилстрой», аннулирована. Соответственно ООО УК «Жилстрой» не представляется возможным

осуществлять обязательства по договору управления от 01.12.2016. Фактически непосредственный способ управления домом может быть выбран и реализован собственниками Многоквартирного дома, исключительно при условии заключения договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с управляющей организацией. Однако в настоящее время, выбранный собственниками Многоквартирного дома способ управления – непосредственное управление, не реализован, в связи с чем в силу части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом. В силу положений части 4 статьи 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, в том числе в случаях, если не выбран способ управления многоквартирным домом, или 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, информация о проведении которого размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (часть 4.1. статьи 161 ЖК РФ). 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. 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. Учитывая отсутствие реализации выбранного непосредственного способа управления Многоквартирным домом, Администрация вправе определить управляющую организацию для управления данным домом, в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616. 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 приводят 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 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, что также позволяет увеличить количество организаций, которые могут быть определены в качестве временных управляющих организаций. Таким образом, бездействие Администрации по непроведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, при условии, что способ управления данным домом собственниками выбран, но не реализован, может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на рынке по управлению многоквартирными домами на территории Озерского городского округа путем создания дискриминационных условий осуществления деятельности, в том числе путем воспрепятствования выходу хозяйствующих субъектов на рынок управления многоквартирными домами, что противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункту 8 указанной нормы.

В связи с наличием в рассматриваемом бездействии Администрации признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции Челябинское УФАС России предупреждает Администрацию о необходимости прекращения бездействия, которое содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства, в срок до 30 сентября 2022 года, путем организации и проведения открытого конкурса на право заключения договора управления Многоквартирным домом (за исключением случая

возникновения предусмотренных жилищным законодательством оснований непроведения такого конкурса).

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: извещения о проведении торгов, протоколов, составленных в ходе их проведения, а также заключенного по результатам торгов договора на управления Многоквартирным домом (в случае принятия решения о проведении конкурса по отбору управляющей организации), а также документов подтверждающих выбор и реализацию собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления). В соответствии с частью 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении. Согласно части 7 статьи 39.1 Закона 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. Частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции установлено, что 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.