04-35/27-2023

Администрация Вяртсильского

городского поселения

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 04-2023

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

06 декабря 2023 года
Петрозаводск

По результатам рассмотрения заявления Государственного комитета Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору (далее – Госкомитет) от 18.08.2023, с дополнениями от 28.11.2023, свидетельствующего о возможном нарушении норм жилищного и антимонопольного законодательства на территории Вяртсильского городского поселения, установлено следующее.

30.05.2023 Госкомитет направил в адрес администрации Сортавальского муниципального района, в том числе для доведения до сведения поселения, уведомление о принятии решения об исключении сведений о многоквартирных домах из реестра лицензий Республики Карелия, в связи с непоступлением в установленный срок заявления о продлении срока действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от лицензиата МУП «ЖКС п. Вяртсиля» (ИНН 1007012582).

Из реестра лицензий Республики Карелия исключены сведения о 30 многоквартирных домах, расположенных в пгт. Вяртсиля, г. Сортавала (решение Госкомитета от 26.05.2023 №860/108).

В уведомлении указано, что в соответствии с частью 4 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) информация об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий Республики Карелия, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании является основанием

для созыва органом местного самоуправления в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом. Собственники помещений в многоквартирном доме, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, должны быть проинформированы органом местного самоуправления об указанных обстоятельствах в течение трех рабочих дней со дня получения уведомления.

В установленный срок информация о выборе собственниками способа управления многоквартирными домами в Госкомитет не поступила. Информация о проведении органом местного самоуправления конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, перечисленными в уведомлении, на сайте https://torgi.gov.ru/ отсутствует.

В ходе проведения расследования Карельским УФАС России были направлены запросы в администрацию Сортавальского муниципального района и администрацию Вяртсильского городского поселения о предоставлении правовой позиции по заявлению, информации о многоквартирных домах, в которых собственники помещений не выбрали способ управления своим домом или не реализовали его и о многоквартирных домах, в которых доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество составляет более чем пятьдесят процентов, а также информации о хозяйствующих субъектах, управляющих многоквартирными домами, исключенными из реестра лицензий Республики Карелия, о правовых основаниях управления многоквартирными домами и о наличии у них лицензий на осуществление такой деятельности, с приложением копий договоров.

Администрацией Сортавальского муниципального района информация по запросам не представлена. Запросы перенаправлены в администрацию Вяртсильского городского поселения в соответствии с компетенцией для рассмотрения по существу.

Согласно информации, предоставленной администрацией Вяртсильского городского поселения, многоквартирные дома, указанные в уведомлении Госкомитета №4282/12-15/ГКСЖДНи, находятся в управлении МУП «ЖКС п. Вяртсиля» на основании договоров управления многоквартирными домами, заключенными с собственниками помещений. МУП «ЖКС п. Вяртсиля» предоставлена лицензия от 26.06.2023 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Также орган местного самоуправления указал, что в праве общей собственности на общее имущество указанных многоквартирных домов отсутствует доля муниципального образования в размере более чем пятьдесят процентов. Договоры управления многоквартирными домами не представлены.

Пунктом 1 части 1 статьи 195 ЖК РФ определено, что сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами,

лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся, в том числе, в реестре лицензий субъекта Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 195 ЖК РФ реестр лицензий субъекта Российской Федерации должен содержать раздел, который включает в себя сведения об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Частью 2 статьи 198 ЖК РФ определено, что в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Согласно сведениям ГИС ЖКХ в отношении МУП «ЖКС п. Вяртсиля» сведения о многоквартирных домах в лицензии №Л045-01329-10/00657122 от 26.06.2023 отсутствуют.

Частью 3 статьи 200 ЖК РФ определено, что лицензиат в случае, если срок действия лицензии не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 ЖК РФ, действие лицензии прекращено, 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 ЖК РФ 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 ЖК РФ;

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

В соответствии с частями 4, 5 и 6 статьи 200 ЖК РФ, в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного

надзора о прекращении действия лицензии, об истечении срока действия лицензии, если такой срок не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего ЖК РФ, 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 ЖК РФ 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 ЖК РФ.

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.

При этом 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.

Перенос многоквартирных домов во вновь полученную лицензию (действующую) из лицензии, срок действия которой истек (прекращена) без наступления, после даты окончания лицензии, события, предусмотренного в пунктах 1-4 части 3 статьи 200 ЖК РФ, не допустим.

Учитывая вышеизложенное, в случае выбора собственниками помещений прежней управляющей организации законодателем определена обязательная процедура перезаключения договора управления с лицензиатом, действие лицензии у которого прекращено и/или не продлено и получена новая лицензия.

Согласно сведениям ГИС ЖКХ договоры управления многоквартирными домами заключены 30.04.2015, 01.05.2015, 12.07.2016, 08.06.2020, 24.08.2020, то есть до получения МУП «ЖКС п. Вяртсиля» новой лицензии.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 9 Устава Вяртсильского городского поселения к вопросам местного значения Вяртсильского городского поселения относится обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Администрация Вяртсильского городского поселения после получения информации об исключении сведений об указанных в уведомлении многоквартирных домах из реестра лицензий Республики Карелия не созвала общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах для решения вопроса о выборе способа управления каждым домом, проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами не объявила, следовательно, не выполнила обязанности, предусмотренные частью 4 статьи 161, частями 4, 5 статьи 200 ЖК РФ.

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).

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

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 (бездействии) администрации Вяртсильского городского поселения усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, исключенными из реестра лицензий Республики Карелия.

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 Вяртсильского городского поселения о необходимости **в срок до 15 января 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, расположенными на территории Вяртсильского городского поселения (согласно приложению).

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 предписания администрация Вяртсильского городского поселения предоставляет в вышеуказанный срок в антимонопольный орган доказательства заключения договора управления многоквартирным домом и внесения в лицензию управляющей организации сведений о многоквартирном доме.

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.

Руководитель

Приложение

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Заречная, д. 6;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Заречная, д. 8;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Ленина, д. 3;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 2;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 3;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 4;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 5;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 8;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 10;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 12;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 14;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 15;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 16;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 17;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 21;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 23;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 25, стр. 25;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Мира, д. 37;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Новая, д. 4;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Новая, д. 6;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Новая, д. 8;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Октябрьская, д. 3;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Октябрьская, д. 4;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Октябрьская, д. 5;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Октябрьская, д. 6;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Октябрьская, д. 6а;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Октябрьская, д. 8;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Октябрьская, д. 10;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Октябрьская, д. 12;

пгт. Вяртсиля, г. Сортавала, ул. Ст. Вяртсиля, д. 1.