

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

15 мая 2024 года г. Сыктывкар

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми поступило заявление Государственной жилищной инспекции по городу Вуктылу от 13.02.2024 № 02-07-19/34 (вх. № 1715/24 от 19.02.2024) в отношении Администрации муниципального округа «Вуктыл» Республики Коми, касающееся не проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Коми, г. Вуктыл, ул. Печорская, дом 11 (далее – многоквартирный дом), **установлено следующее.**

Согласно части 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) 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.

На основании указанной нормы постановлением Администрации городского округа «Вуктыл» от 01.06.2021 № 06/680 ООО «ВЖКХ» определена управляющая организация с 01.06.2021 для управления в том числе многоквартирным домом.

Впоследствии дом признан аварийным и подлежащим сносу.

Согласно пунктам 7, 34, 50 **Положения** о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47:

7. Решение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения

пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления (за исключением жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации и многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности).

34. Основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома.

В случае если многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, жилые помещения, расположенные в таком многоквартирном доме, являются непригодными для проживания.

50. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются в соответствии с законодательством.

Договоры на жилые помещения, признанные непригодными для проживания, могут быть расторгнуты по требованию любой из сторон договора в судебном порядке в соответствии с [законодательством](#).

В соответствии с указанным Постановлением Администрацией городского округа «Вуктыл» принято решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (постановление Администрации городского округа «Вуктыл» от 25.10.2021 № 10/1345).

По истечении 1 года после назначения ООО «ВЖКХ» временной управляющей организацией для управления многоквартирным домом, данная организация повторно определена для управления многоквартирным домом с 02.06.2022 – на основании постановления Администрации городского округа «Вуктыл» № 06/656 от 02.06.2022.

На основании постановления Администрации городского округа «Вуктыл» № 05/505 от 29.05.2023 многоквартирный дом исключен из перечня многоквартирных домов в управлении ООО «ВЖКХ».

Администрация муниципального округа «Вуктыл» Республики Коми в связи с этим пояснила, что такое решение принято в связи с признанием многоквартирного дома не пригодным для проживания.

Согласно части 1 статьи 192 Жилищного кодекса деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), предоставленной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее -

лицензионная комиссия).

Согласно частям 1, 2 статьи 195 Жилищного кодекса:

1. Сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся в следующих реестрах:

1) реестр лицензий субъекта Российской Федерации;

2) сводный федеральный реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - сводный федеральный реестр лицензий);

2. 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.

В соответствии с частью 1 статьи 196 Жилищного кодекса региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами осуществляется органами государственного жилищного надзора в соответствии с [положением](#) о лицензировании такой деятельности, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Согласно частям 1-3 статьи 198 Жилищного кодекса [Сведения](#) о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом в [системе](#).

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.

Орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в [части 2](#) настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в [порядке и в сроки](#), утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Службой Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) (далее – Служба) вынесено решение о внесении изменений в реестр лицензий Республики Коми от 03.08.2023 № 02-02-02/269, из которого следует, что ООО «ВЖКХ» прекратило управление многоквартирными домами.

В адрес Администрации городского округа «Вуктыл» Службой направлено письмо от 03.08.2023 № 02-02-24/8718 (получено Администрацией городского округа «Вуктыл» - вх. № 02-37/8257 от 03.08.2023) о направлении решения от 03.08.2023 № 02-02-02/269 об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий

Республики Коми.

В соответствии с частью 6 статьи 198 Жилищного кодекса исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном [статьей 200](#) настоящего Кодекса. С даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям, за исключением случаев, предусмотренных [частью 3 статьи 200](#) настоящего Кодекса.

Согласно части 4 статьи 200 Жилищного кодекса 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.

Администрация муниципального округа «Вуктыл» Республики Коми пояснила, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом не созывалось.

В соответствии с частью 5 статьи 200 Жилищного кодекса 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.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса 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.

Администрация муниципального округа «Вуктыл» Республики Коми в сроки, установленные частями 4, 5 статьи 200 Жилищного кодекса и до настоящего времени не объявляла о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и не провела такой конкурс в установленном законодательством порядке.

Администрация муниципального округа «Вуктыл» Республики Коми пояснила, что в настоящее время в многоквартирном доме фактически заселена одна квартира (находится в собственности ...), квартиры ... не заселены, наниматель из квартиры .. переселен, собственники еще трех квартир в доме фактически не проживают. Также в Вуктыльском городском суде Республики Коми рассматривается исковое заявление Администрации муниципального округа «Вуктыл» Республики Коми к ... об изъятии недвижимого имущества, прекращении права собственности, выселении и снятии с регистрационного учета.

В связи с этим, Администрация муниципального округа «Вуктыл» Республики Коми считает нецелесообразным определение управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведении соответствующего конкурса.

Жилищный кодекс, иные нормативные правовые акты не содержат положений, позволяющих отказаться от управления многоквартирным домом в случае, если в установленном порядке принято решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 утверждены [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила).

При проведении такого конкурса составляется конкурсная документация, которая в том числе включает в себя акт по форме согласно приложению N 1 к Правилам (пункт 41 Правил). В таком акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, указывается кроме прочего:

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу

15. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания

16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания).

Таким образом, действующим законодательством предусмотрено, что и в отношении многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу проводится конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Согласно части 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 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В статье 4 Закона о защите конкуренции приведены основные понятия, используемые в законе, в том числе:

1) товар - объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот; 4) товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами; 5) хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации; 7) конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке; 17) признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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.

Согласно позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в [постановлении](#) от 29.11.2011 N 8799/11 по делу N А66-7056/2010, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Товарный рынок управления многоквартирными домами является конкурентным.

Материалы заявления не содержат доказательства того, что после исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий Республики Коми собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления домом, реализовали такое решение.

Бездействие Администрации муниципального округа «Вуктыл» Республики Коми по не проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом ограничивает доступ на товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами управляющих компаний, имеющих лицензию на право оказания услуг по управлению многоквартирными домами, и действующих на территории муниципального образования.

В бездействии Администрации муниципального округа «Вуктыл» Республики Коми в виде непроведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий Республики Коми содержатся признаки нарушения [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции.

В соответствии с [частью 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, 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, либо о ликвидации или принятии мер по прекращению осуществления видов деятельности унитарного предприятия, которое создано или осуществляет деятельность с нарушением требований настоящего Федерального закона (далее — предупреждение).

Согласно части 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции 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](#) настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении [пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15](#) настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

Частью 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в [срок](#), указанный в предупреждении. Срок выполнения предупреждения должен составлять не менее чем десять дней. По мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом.

В соответствии с частью 6 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с частью 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.

Согласно части 8 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.

В связи с наличием в действиях Администрации муниципального округа «Вуктыл» (ОГРН: 1021100935426, ИНН: 1107004112, КПП: 110701001, место нахождения: 169570 Республика Коми, город Вуктыл, улица Комсомольская, дом 14), выразившихся в непроведении после получения от Службы уведомления об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий Республики Коми открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса, признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения указанного бездействия путем [проведении в установленном законодательством Российской Федерации порядке конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в течении двух месяцев](#) со дня выдачи настоящего предупреждения - в случае, если собственники помещений многоквартирного дома не выбрали или не реализовали способ управления многоквартирным домом либо отсутствия иных обстоятельств, позволяющих не проводить конкурс по отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Должностное лицо ...