

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

о прекращении действий (бездействия),

которые содержат признаки

нарушения антимонопольного законодательства

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области (далее - Нижегородское УФАС России, Управление) поступило обращение Г<...> (далее — Г<...>, заявитель) на действия Администрации Нижегородского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области (далее — Администрация), выразившиеся, по мнению заявителя, в нарушении требований действующего законодательства Российской Федерации при проведении конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирных торгов.

Рассмотрев указанное обращение на предмет нарушения Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», с учетом анализа представленных документов и информации Нижегородское УФАС России сообщает следующее.

Из обращения заявителя следует, что 04.02.2023 по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ТСЖ-Регион» (далее — ООО «УК «ТСЖРегион») заключены договоры управления многоквартирными домами. В управлении находятся дома №1, №21, №36, №37, №39, №41, №40, №42, №43, №45, №46, №64, №65, №117 по улице Зеленая; дома: №3, №4, №5, №6, №6А, №7, №8, №25, №27, по улице Ленина; дома №1, №2, №3 по улице 50 лет Октября (далее -МКД) поселка Нижегородец, Дальнеконстантиновского района, Нижегородской области. Вышеуказанные МКД ранее находились в управлении Нижегородского МУМ ПП ЖКХ, которое отказалось от продления договоров управления вышеуказанных МКД, заключённых ранее. Об отказе от продления договоров управления собственники помещений МКД уведомлены Администрацией Нижегородского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, посредством размещения информации на информационных досках. Иной информации собственники вышеуказанных МКД не получали. С 04.02.2023 обслуживание дома (вышеуказанных домов) производится ООО УК «ТСЖ-Регион». Договоры заключены по результатам проведения конкурсов (номера извещений №22000088170000000002 и №22000088170000000001).

Органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующиеся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда, согласно пункту 7 статьи 2 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ).

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем 30;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

В соответствии со статьями 45 и 46 ЖК РФ решение о выборе способа управления считается принятым только в случае присутствия при проведении общего собрания более 50% собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом управляющей организацией в соответствии со статьей 162 ЖК РФ с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

При незаключении договора с управляющей организацией собственниками помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, или при незаключении договора управления всеми собственниками помещений многоквартирного дома способ управления многоквартирным домом не реализован. Таким образом, орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Нижегородское УФАС России осуществляет свои функции в соответствии со статьей 22 Закона о защите конкуренции и Положением «О территориальном органе Федеральной антимонопольной службы», утвержденным Приказом ФАС России от 23 июля 2015 г. № 649/15 на территории Нижегородской области.

Между тем, статья 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 органам или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (далее - Правила).

Согласно пункту 3 Правил конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в т.ч. в следующих случаях: - собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято; - по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в т.ч. в следующих случаях: - большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ; - собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива; - не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии со статьей 22 Закона о защите конкуренции основной функцией антимонопольного органа является обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

Исходя из взаимосвязанных положений пункта 2 статьи 22, пунктов 2 - 3.1 части 1 статьи 23 и части 4 статьи 41 Закона о защите конкуренции, к полномочиям антимонопольных органов при выявлении нарушений антимонопольного законодательства относится выдача хозяйствующим субъектам и иным лицам предписаний, направленных на прекращение соответствующих нарушений, устранение их последствий, включая восстановление положения, существовавшего до нарушения.

В целях рассмотрения обращения по существу в Администрацию Нижегородского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской

области направлены запросы о предоставлении необходимой информации и документов.

Из материалов и документов, представленных Администрацией Нижегородского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области следует, что:

1. Основанием объявления и проведения конкурса по отбору управляющей организации в рамках конкурсов (номера извещений №22000088170000000002 и №22000088170000000001) являлось решение суда, представление прокуратуры и окончание срока действия договоров управления, заключенных с Нижегородским МУМ ПП ЖКХ.

2. Уведомление всех собственников помещений многоквартирных домов о дате проведения конкурса производилось лишь путем размещения информации на сайте <https://torgi.gov.ru>, сведения о размещении Администрацией сообщений в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом не предоставлены.

3. Собственники помещений МКД об окончании срока действия договоров управления, заключенных с Нижегородским МУМ ПП ЖКХ, и об отказе Нижегородского МУМ ПП ЖКХ от продления названных договоров оповещены посредством размещения информации на досках объявлений, что подтверждается приложенными фотографиями.

4. Общее собрание собственников для решения вопроса о выборе способа управления МКД не созывалось, собрание собственников инициировалось лишь в 2019 году по вопросу изменения тарифа и заключения договоров обслуживания не состоялось в связи с отсутствием кворума.

5. Договоры управления 8 многоквартирными домами в поселке Нижегородец (по улице Зеленая дома: №1, 37, 42, 64, 117 и по улице Ленина дома: №3, 5, 25) заключены 27.01.2023 с ООО УК «ТСЖ-Регион», договоры управления 18 многоквартирными домами в поселке Нижегородец (по ул. Зеленая дома: №65, 46, 45, 43, 41, 40, 39, 36, 21, по ул. 50 лет Октября дома: №1, 2, 3 и по ул. Ленина: дома №4, 6, 6А, 7, 8,27) заключены 02.02.2023 с ООО УК «ТСЖ-Регион».

6. Протоколы рассмотрения заявок и протоколы конкурса не размещались Администрацией в связи с прекращением деятельности администрации Нижегородского сельсовета и аннулирования электронной цифровой подписи 12.01.2023.

По смыслу правовой позиции, изложенной в абз. 5 п. 7.4 Постановления Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 № 10-П, на орган местного самоуправления ЖК РФ возлагается обязанность по своевременному созыву общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения отнесенного к компетенции такого собрания вопроса. Данная обязанность - исходя из принципа поддержания доверия граждан к закону и с учетом социальной природы Российского государства, а также фактически сложившихся между ним и гражданами в течение десятилетий отношений в жилищной сфере -

подразумевает и возложение на орган местного самоуправления обязанности по надлежащему информированию граждан о возможных способах управления многоквартирным домом, последствиях выбора одного из них, надлежащих порядка и форм принятия соответствующего решения и его реализации, а также по оказанию помощи собственникам расположенных в них помещений (прежде всего - собственникам жилых помещений) в принятии того или иного решения в должной форме и по разъяснению порядка его реализации.

Неисполнение органом местного самоуправления этой обязанности создавало бы препятствия для осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме данного права и тем самым приводило бы к ограничению права собственности указанных лиц, как оно определено ст. 35 (части 1 и 2) Конституции РФ. Соответственно, принятие органом местного самоуправления решения о проведении конкурса и (или) об отказе от его проведения допустимо лишь после того, как им были предприняты все необходимые меры, направленные на проведение общего собрания собственников помещений в данном доме, которое, однако, не было проведено либо в силу каких-либо причин на нем не было принято соответствующее решение, а также если принятое решение в установленный законом срок не было реализовано.

В соответствии с частью 4 статьи 200 ЖК РФ 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 ЖК РФ, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

Пунктом 5 Правил установлено, что нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной настоящими Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Согласно подпункту «а» пункта 40 Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

В соответствии с пунктом 70 Правил текст протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией.

Вместе с тем, в силу пункта 84 Правил текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его

утверждения.

Пунктом 89 Правил установлено, что организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления этим домом путем размещения проекта договора в порядке, предусмотренном пунктом 40 Порядка.

Управлением при рассмотрении обращения установлено, что общее собрание собственников для решения вопроса о выборе способа управления МКД не созывалось, что так же подтверждается ответом Администрации. Собственники помещений МКД за 25 дней, до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не уведомлялись в порядке, предусмотренном пунктом 40 Правил, а так же собственники помещений МКД не уведомлялись о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления, в порядке, предусмотренном пунктом 89 Правил.

Доказательств обратного Администрацией не представлено.

Таким образом, в действиях Администрации Нижегородского сельсовета Дальнеконстантиновского района Нижегородской области выраженных в непринятии действий, направленных на созыв общего собрания собственников помещений вышеуказанных МКД, неразмещении вышеуказанной информации в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, Управлением усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом необходимо отметить, что в силу Закона Нижегородской области от 04.05.2022 47-З «О преобразовании муниципальных образований Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области» Администрации Нижегородского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области преобразована в Администрацию Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области.

В соответствии со статьей 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 (далее — предупреждение).

На основании пункта 2 вышеуказанной статьи 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.

В связи с наличием в действиях Администрации Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Нижегородское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения действия, нарушающего антимонопольное законодательство, а именно: в срок до 09.08.2023 года осуществить действие:

1. Проинформировать собственников помещений многоквартирных домов №1, №21, №36, №37, №39, №41, №40, №42, №43, №45, №46, №64, №65, №117 по улице Зеленая; №3, №4, №5, №6, №6А, №7, №8, №25, №27 по улице Ленина; дома №1, №2, №3 по улице 50 лет Октября поселка Нижегородец, Дальнеконстантиновского района о том, что они в праве самостоятельно определить способ управления многоквартирным домом путем проведения общих собраний до инициации конкурсной процедуры.

2. В случае если по результатам общих собраний собственниками будет принято решение о самостоятельном выборе иного способа управления многоквартирным домом предпринять действия, направленные на предоставление собственникам реализации такого права, предусмотренного статьей 161 ЖК РФ.

О выполнении предупреждения сообщить в Нижегородское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

<...>