

## ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

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

11 мая 2021 года

г.

Тверь

Управление Федеральной антимонопольной службы по Тверской области (далее – Тверское УФАС России) по результатам рассмотрения материалов проверки Ржевской межрайонной прокуратуры установило в действиях (бездействии) Администрации города Ржева (далее – Администрация) признаки нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в передаче 24 многоквартирных домов, ранее находившихся в управлении МУП г. Ржева «Содействие», управляющей компании ООО «Управляющая компания «Чистота и Порядок» без проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

120 многоквартирных домов в г. Ржеве находились под управлением МУП г. Ржева «Содействие» на основании постановлений Администрации от 01.02.2019 № 72/1, от 05.02.2019 № 82/1 и от 11.02.2020 № 101.

Решением Арбитражного суда Тверской области от 07.10.2020 по делу № А66-17235/2019 МУП г. Ржева «Содействие» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев – до 30.03.2021. Определением Арбитражного суда Тверской области от 13.04.2021 по делу № А66-17235/2019 срок конкурсного производства в отношении МУП г. Ржева «Содействие» продлен на 6 месяцев до 30.09.2021.

Приказом Главного управления «Государственная жилищная инспекция» Тверской области (далее – ГУ «ГЖИ») от 26.10.2020 № 1697-л «О прекращении действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» прекращено действие предоставленной МУП г. Ржева «Содействие» лицензии № 000069 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной ГУ «ГЖИ» 06.05.2015.

Постановлением Администрации от 30.10.2020 № 900 «Об определении ООО «Управляющая компания «Чистота и Порядок»

управляющей организацией для обслуживания многоквартирных домов» ООО «Управляющая компания «Чистота и Порядок» определено управляющей организацией для 24 многоквартирных домов (ул. Бехтерева, дома 76 и 77, ул. Вокзальная, д. 33, ул. Елисеева, д. 8, ул. Железнодорожная, д. 34, ул. К. Маркса, дома 14, 47, 49, ул. Косарова, дома 62 и 64, ул. Краностроителей, д. 30, ул. Кривошапова, д. 24, ул. Ленина, дома 20/89, 22, 24 и 26, ул. Октябрьская, д. 47, Осташковский пр., д. 21, ул. Первомайская, дома 30/4 и 32, ул. Пионерская д. 1/10 ул. Садовая, д. 36/27, пл. Советская, дома 3 и 4), расположенных в г. Ржеве, до проведения открытого конкурса по выбору управляющей компании для управления многоквартирными домами.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального, городского округа относятся обеспечение проживания в муниципальном, городском округе 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.

В соответствии с частью 1 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в порядке, установленном статьей 198 ЖК РФ, а также в случае, если действие лицензии прекращено или она аннулирована в соответствии со статьей 199 ЖК РФ, обязан передать лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня наступления событий, предусмотренных частью 3 статьи 200 ЖК РФ.

Согласно части 3 статьи 200 ЖК РФ лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со статьей 199 ЖК РФ 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 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.

Согласно информации Администрации (письмо от 25.02.2021 № ИС653/23) МУП г. Ржева «Содействие в нарушение части 3 статьи 200 ЖК РФ самовольно отказалось от исполнения своих обязанностей по управлению многоквартирными домами (ранее включенными в лицензию) до выбора иной управляющей организацией собственника или отбора управляющей организации по итогам открытого конкурса. Жилой фонд фактически оказался без управления в начале отопительного сезона. В связи со сложившимися обстоятельствами Администрация приняла решение определить управляющую организацию для многоквартирных домов до проведения органом местного самоуправления открытого конкурса путем издания постановления от 30.10.2020 № 900 «Об определении ООО «Управляющая компания «Чистота и Порядок» управляющей организацией для обслуживания многоквартирных домов» на основании части 17 статьи 161 ЖК РФ.

В силу части 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 орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

Согласно части 5 статьи 200 ЖК РФ в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 статьи 200 ЖК

РФ, 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 статьи 200 ЖК РФ, 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 статьи 200 ЖК РФ 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.

Администрация определила управляющую организацию на основании постановления от 30.10.2020 № 900 «Об определении ООО «Управляющая компания «Чистота и Порядок» управляющей организацией для обслуживания многоквартирных домов» с нарушением требований статьи 200 ЖК РФ.

В результате Администрацией не принято надлежащих мер для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными 24 многоквартирными домами, чем создано необоснованное преимущественное положение для ООО «Управляющая компания «Чистота и Порядок» по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами в г. Ржеве.

Согласно части 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 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 статьи 161 ЖК РФ, но не более одного года. Орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об определении управляющей организации, предусмотренного настоящей частью, письменно уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о принятии указанного решения, об условиях договора управления этим домом и об условиях прекращения договора управления с данной управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.

В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации положения части 17 статьи 161 ЖК РФ не применимы, поскольку ранее способ управления многоквартирным домом был выбран и реализован, определена управляющая компания, открытый конкурс по отбору управляющей организацией органом местного самоуправления не проводился.

Решением Ржевского городского суда от 09.02.2021 по делу № 2а-127/2021 удовлетворены требования Ржевской межрайонной прокуратуры и признано незаконным постановление Администрации от 30.10.2020 № 900 «Об определении ООО «Управляющая компания «Чистота и Порядок» управляющей организацией для обслуживания многоквартирных домов».

Целями Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных

услуг **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 частности, запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам (пункт 2).

Согласно информации Администрации (письмо от 25.02.2021 № ИС653/23) деятельность по управлению многоквартирными домами на территории города Ржева, помимо ООО «Управляющая компания «Чистота и Порядок», осуществляют следующие хозяйствующие субъекты: ООО «Восточное», ООО «МД», ООО «Инком-Строй», ООО «Северное-Городок», ООО «ЭКОГОРОД», ООО «Горнизон», ООО «УК Инком Дом», ООО «УК-РЖЕВ», ООО «УК Метод», ООО «УК НАРОДНАЯ» и МКП г. Ржева «БиЛД».

Таким образом, рынок управления многоквартирными домами в г. Ржеве является конкурентным.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 05.04.2011 № 14686/10, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, его 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.

В соответствии с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в Обзоре по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденной Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016, закрепленные в части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запреты распространяются, прежде всего, на акты и действия в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную

среду посредством использования административных (волевых) инструментов. Учитывая вышеуказанное, антимонопольный орган полномочен вынести соответствующее решение об обнаружении и пресечении выявленного нарушения лишь в том случае, когда нарушение привело либо могло привести к нарушению охраняемого законом баланса экономических интересов хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном и том же рынке в соответствующих географических границах.

В случае, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, может влиять на конкуренцию поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем.

Неисполнение Администрацией возложенной статьей 200 ЖК РФ обязанности создало препятствия доступу на товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами.

В связи с наличием в вышеуказанном бездействии Администрации города Ржева (172381, Тверская область, г. Ржев, ул. Партизанская, д. 33, ОГРН - 1026901853274, ИНН - 6914002555) признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Тверское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости **прекращения** указанного бездействия путем отмены постановления 30.10.2020 № 900 «Об определении ООО «Управляющая компания «Чистота и Порядок» управляющей организацией для обслуживания многоквартирных домов» и объявления торгов на право заключения договоров по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Ржеве по адресам: ул. Бехтерева, дома 76 и 77, ул. Вокзальная, д. 33, ул. Елисеева, д. 8, ул. Железнодорожная, д. 34, ул. К. Маркса, дома 14, 47, 49, ул. Косарова, дома 62 и 64, ул. Краностроителей, д. 30, ул. Кривошапова, д. 24, ул. Ленина, дома 20/89, 22, 24 и 26, ул. Октябрьская, д. 47, Осташковский пр., д. 21, ул. Первомайская, дома 30/4 и 32, ул. Пионерская д. 1/10 ул. Садовая, д. 36/27, пл. Советская, дома 3 и 4, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, а в случае, если собственники вышеуказанных домов провели общие

собрания и выбрали управляющую организацию (необходимо представить соответствующие протоколы общих собраний собственников помещений).

Указанное предупреждение необходимо исполнить **в срок до 15.06.2021**.

О выполнении предупреждения Администрацией города Ржева необходимо сообщить в Тверское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

*Примечание:*

*В соответствии со статьей 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»:*

*- 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;*

*- 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 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.*

Временно исполняющий обязанности руководителя управления: Р.Г. Меджидов



