

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

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

«13» ноября 2023 года
Саранск

г.

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступило заявление общества с ограниченной ответственностью управляющая компания «Управленец» (далее - ООО УК «Управленец») (вх. №4869-ЭП/23 от 03.10.2023) на действия Администрации городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия (далее – Администрация, Администрация городского поселения Рузаевка).

В результате анализа полученных данных было установлено следующее.

Пунктом 6 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», устанавливающим вопросы местного значения муниципального, городского округа, предусмотрено, что к таковым вопросам относится, в том числе обеспечение проживающих 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.

Согласно пункту 7 статьи 7 Устава городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия, к вопросам местного значения городского поселения Рузаевка относятся 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.

Таким образом, к вопросам местного значения муниципального образования – городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия относятся вопросы муниципального жилищного контроля и иные полномочия органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Как предусмотрено частью 1 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ, Жилищный Кодекс РФ, ЖК Российской Федерации), управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам,

проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

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

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

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ 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.

Согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ 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.

На основании части 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет

обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

В соответствии с пунктом 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе 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 2 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 том числе в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- 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 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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.

Пунктом 39 Правил установлено, что в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным

основаниям не допускается.

Согласно жилищному законодательству, деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению на основании договора управления многоквартирным домом.

Осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

Согласно части 3 статьи 192 ЖК РФ, лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

По данным, указанным в выписке из ЕГРЮЛ, ООО УК «Управленец» создано 21.05.2018 г., учредителем является <...>, основным видом деятельности является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД – 68.32).

Согласно выписке из реестра лицензий, приказом от 13.07.2018 г. №874 ООО УК «Управленец» предоставлена лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

ООО УК «Управленец» осуществляло управление МКД, расположенными по адресам: г. Рузаевка, ул. Суворова, д. 20; г. Рузаевка, ул. Суворова, д. 18; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 169; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 163; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 145; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 143; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д.123; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 120; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 103; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 101; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 84; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 80; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 95; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 93; г. Рузаевка, ул.Маяковского, д. 91; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 20; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 18; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 99; г. Рузаевка, ул. Байкузова, д. 140А; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 87; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 141; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 16; г. Рузаевка, пер. Фабричный, д. 11; г. Рузаевка, ул. Пионерская, д. 93; г. Рузаевка, ул. Пионерская, д. 91; г. Рузаевка, ул. Пионерская, д. 93 А; г. Рузаевка, пер. Фабричный, д. 3; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 34; г. Рузаевка, ул. Юрасова, д. 6А; г. Рузаевка, пер. Фабричный, д. 9; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 28; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 30; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 19; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 22; г. Рузаевка, ул. Суворова, д. 2А; г. Рузаевка, ул. Суворова, д. 1г; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 97; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 100.

Приказом Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Республики Мордовия от 29.08.2023 г. № 347 о прекращении действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению

многоквартирными домами в Республике Мордовия действие лицензии ООО УК «Управленец» прекращено на основании части 3 статьи 199 ЖК РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 199 ЖК РФ действие лицензии прекращается в связи с аннулированием лицензии по решению суда, истечением срока действия лицензии, если такой срок не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса, и по иным основаниям, указанным в Федеральном законе от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», со дня внесения соответствующих записей в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Согласно письменным пояснениям Министерства энергетики и жилищнокоммунального хозяйства Республики Мордовия 18.10.2023 г. №04.01-12/7778 (вх. №5301-ЭП/23 от 25.10.2023 г.), действие лицензии ООО УК «Управленец» было прекращено в связи с истечением срока давности лицензии, если такой срок не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 ЖК РФ.

Лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она предоставлена. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам (часть 4 статьи 192 ЖК РФ).

Письмом Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Республики Мордовия 18.09.2023 г. в адрес Администрации городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия направлена копия приказа о прекращении действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Республике Мордовия от 29.08.2023 г. № 347, и выписка из реестра лицензий в отношении ООО УК «Управленец».

Согласно 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, 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.

Таким образом, в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Республики Мордовия о прекращении действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Республике Мордовия от 29.08.2023 г. № 347 в отношении ООО УК «Управленец», Администрация городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия должна была созвать общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах для решения вопроса о выборе способа управления такими домами.

Согласно письменным пояснениям Администрации городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия от 20.10.2023

№ 6685, общедомовые собрания сотрудниками Администрации проводились исключительно с целью информирования граждан о сложившейся ситуации с управляющей организацией. То есть Администрация не проводила общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах для решения вопроса о выборе способа управления.

В соответствии с частью 5 статьи 200 ЖК РФ 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.

Учитывая изложенное, Администрация городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от Министерства энергетики и жилищнокоммунального хозяйства Республики Мордовия о прекращении действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Республике Мордовия от 29.08.2023 г. № 347 обязана объявить о проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций и провести эти конкурсы 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 письменным пояснениям Администрации городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия от 20.10.2023 г. №6685 (вх. №5213-ЭП/23 от 20.10.2023 г.) 18.09.2023 г. в адрес Администрации поступило письмо Министерства энергетики и жилищнокоммунального хозяйства Республики Мордовия от 29.08.2023 г. №347 о прекращении действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Республике Мордовия в отношении ООО УК «Управленец».

В соответствии с поступившим письмом Администрацией городского поселения Рузаевка было принято решение о проведении ОДС в виде беседы с жителями МКД, находящихся в управлении ООО «УК Управленец», с целью информирования граждан о сложившейся ситуации. Дополнительно пояснив, что сотрудниками Администрации не проводится агитация по выбору способа управления, не оформляется документация, необходимая для проведения ОДС.

Какие-либо доказательства того, что Администрация городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия предпринимала меры по организации и проведению общих собраний в данных жилых домах или меры по подготовке и проведению открытых конкурсов, Администрацией городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального

района Республики Мордовия не представлены, что неопровержимо свидетельствует о бездействии Администрации городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия.

Таким образом, Администрацией городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия, как органом местного самоуправления, не приняты необходимые и достаточные меры по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах для решения вопроса о выборе способа управления таких домов, а также проведению открытых конкурсов и привлечению управляющих организаций для управления МКД в установленном жилищным законодательством порядке.

Таким образом, в установленный срок Администрацией городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия не выполнены обязанности, предусмотренные частью 2 статьи 163, частью 4 статьи 161, частями 4, 5 статьи 200 ЖК РФ.

Частью 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, 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).

Проведение отбора управляющих компаний необходимо в целях обеспечения конкуренции, равного доступа на рынок управления многоквартирными домами хозяйствующих субъектов, соответствующих установленным критериям.

В случае непроведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Бездействие Администрации городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия по непроведению конкурсов по отбору управляющих организаций приводит/может привести к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными жилыми домами, поскольку препятствует доступу заинтересованных хозяйствующих субъектов к деятельности по управлению жилищным фондом, следовательно, содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

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.

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 (часть 2 статьи 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции»).

В связи с наличием в рассматриваемом бездействии Администрации городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия на основании статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения указанного бездействия путем объявления открытых конкурсов по отбору управляющих организаций и проведения этих конкурсов в отношении МКД, расположенных по адресам: г. Рузаевка, ул. Суворова, д. 20; г. Рузаевка, ул. Суворова, д. 18; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 169; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 163; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 145; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 143; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 123; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 120; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 103; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 101; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 84; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 80; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 95; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 93; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 91; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 20; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 18; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 99; г. Рузаевка, ул. Байкузова, д. 140А; г. Рузаевка, ул. Кутузова, д. 87; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 141; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 16; г. Рузаевка, пер. Фабричный, д. 11; г. Рузаевка, ул. Пионерская, д. 93; г. Рузаевка, ул. Пионерская, д. 91; г. Рузаевка, ул. Пионерская, д. 93 А; г. Рузаевка, пер. Фабричный, д. 3; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 34; г. Рузаевка, ул. Юрасова, д. 6А; г. Рузаевка, пер. Фабричный, д. 9; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 28; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 30; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 19; г. Рузаевка, ул. Петрова, д. 22; г. Рузаевка, ул. Суворова, д. 2А; г. Рузаевка, ул. Суворова, д. 1г; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 97; г. Рузаевка, ул. Маяковского, д. 100, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ в срок до 25.12.2023 года.

Об исполнении настоящего предупреждения необходимо в течение трех дней

письменно сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия.