

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

о прекращении бездействия, содержащего признаки нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Курской области (далее – Курское УФАС России) поступило обращение ООО «УК ЭНЕРГИЯ» о действиях Администрации Курского района Курской области (далее - Администрация) по определению временной управляющей компании для управления многоквартирными домами, противоречащих, по мнению заявителя, требованиям Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Как следует из обращения, заявитель полагает, что Администрацией был нарушен порядок, предусмотренный п.8 и п. 9 Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 г. №1616 (далее - Правила) и ч. 17 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, при определении управляющей организации для управления многоквартирными домами в отношении которых собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, расположенных по адресам: Курская область, Курский район, деревня Халино Клюквинского поселения, д. 4-11, 273.

По результатам рассмотрения обращения, а также сведений и документов, предоставленных Администрацией, Курским УФАС России установлено следующее:

Постановлением Администрации №1463 от 18.08.2021г., многоквартирные дома, расположенные по указанным адресам, были переданы во временное управление ООО «УК Жилой фонд».

В соответствии с ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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.

Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией.

Как установлено ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый

конкурс по отбору управляющей организации, если в течение 6 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.

Таким образом, в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления домом, орган местного самоуправления (Администрация) обязана провести конкурс по отбору управляющих организаций для управления таким многоквартирным домом.

Вместе с тем, частью 17 ст.161 ЖК РФ предусмотрено, что управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, 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.

Правила определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация утверждены Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616 (далее – Правила №1616).

Согласно п.2 Правил №1616, определение управляющей организации осуществляется решением, в том числе органа местного самоуправления, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не предусмотрено иное.

Пунктом 5 Правил №1616 установлено, что в качестве управляющей организации решением об определении управляющей организации может быть определена управляющая организация, имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и включенная в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация (далее – Перечень).

Согласно пояснений Администрации, представленных письмом №637 от 31.01.2022 г., конкурс по отбору управляющей организации для управления

многоквартирными домами по адресам: Курская область, Курский район, деревня Халино Клюквинского поселения, д. 4-11, 273, не проводился, в настоящее время действия по проведению конкурса Администрацией также не осуществляются.

Постановлением Администрации №1463 от 18.08.2021г., многоквартирные дома, расположенные по указанным адресам, были переданы во временное управление ООО «УК Жилой фонд».

Согласно пояснений Администрации – на основании ч.17 ст.161 ЖК РФ и Правил №1616.

Вместе с тем, согласно ч.17 ст.161 ЖК РФ, «временная» управляющая организация может быть определена на период подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и до момента заключения договоров управления многоквартирным домом по результатам конкурса (либо до выбора способа управления многоквартирным домом собственниками помещений).

Согласно части 4 Правил №1616, осуществление управления многоквартирным домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации органом местного самоуправления, не является основанием для не проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, для которых проведение такого конкурса предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации.

Вместе с тем, как следует из документов и сведений, представленных Администрацией, до настоящего времени способ управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Курская область, Курский район, деревня Халино Клюквинского поселения, д. 4-11, 273, собственниками помещений не определен.

Администрацией действия по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данными многоквартирными домами не осуществляются.

Кроме того, как следует из представленных документов, до определения управляющей организацией ООО «УК «Жилой фонд», управление многоквартирными домами осуществлялось ООО «УК ЭНЕРГИЯ», которая была определена управляющей организацией также без проведения открытого конкурса.

Таким образом, действия Администрации по не проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами носят системный, постоянный характер.

Указанные действия Администрации могли препятствовать хозяйствующим субъектам, желающим оказывать услуги по управлению многоквартирными домами, получить возможность заключить договоры на управление многоквартирными домами на конкурентной основе, ограничивали право получить доступ к данному рынку услуг и возможность ведения деятельности на нем.

Статьей 15 ФЗ «О защите конкуренции», органам власти, 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).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, 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 объект торгов.

Кроме того, согласно сведений и документов, представленных Администрацией, ООО «УК Жилой фонд» включен в Перечень, утвержденный Постановлением Администрации №1383 от 05.08.2021г.

В указанный Перечень также включены также ООО «УК ЭНЕРГИЯ», ООО «УК «ЭКО ЛЕВ» и ООО «УК «Наш город».

Пункт 8 Правил N 1616 устанавливает, что при определении управляющей организации уполномоченный орган выбирает из перечня организаций управляющую организацию, осуществляющую управление на основании решения об определении управляющей организации меньшим количеством многоквартирных домов относительно других, управляющих организаций, включенных в перечень организаций.

Если 2 и более управляющие организации управляют на основании решения об определении управляющей организации равным количеством многоквартирных домов, уполномоченный орган определяет для управления многоквартирным домом управляющую организацию в соответствии с очередностью расположения в перечне организаций.

Администрацией не представлено обоснования и не указано критериев, согласно которым для управления многоквартирными домами по адресам: Курская область, Курский район, деревня Халино Клюквинского поселения, д. 4-11, 273, было определено именно ООО «УК Жилой фонд».

При таких обстоятельствах, в действиях (бездействии) Администрации содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в бездействии (не проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Курская область, Курский район, деревня Халино Клюквинского поселения, д. 4-11, 273) и обеспечении ООО «УК «Жилой фонд» более выгодных условий деятельности на рынке управления многоквартирными домами.

В соответствии с ч.1 и 2 ст.39.1 ФЗ «О защите конкуренции», в случае выявления признаков нарушения ст.15 ФЗ «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), 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.

В этой связи Курское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДУПРЕЖДАЕТ

Администрацию Курского района Курской области (<...>) о необходимости прекращения нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», путем принятия мер по:

- проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

Срок исполнения настоящего предупреждения - 30.05.2022.

Срок исполнения предупреждения может быть продлен по письменному мотивированному ходатайству.

В соответствии с ч.6 ст.39.1 ФЗ «О защите конкуренции» копии документов, подтверждающих выполнение предупреждения, в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, должны быть представлены в Курское УФАС России.

Отсутствие в Курском УФАС России документов, подтверждающих исполнение предупреждения в установленный срок в полном объеме, будет считаться неисполнением предупреждения.

Согласно ч.7 и ч.8 ст.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 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.