ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 03-2023

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

21 ноября 2023 года
Петрозаводск

По результатам рассмотрения заявления Государственного комитета Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору (далее – Госкомитет) от 18.08.2023, свидетельствующего о возможном нарушении администрацией Олонецкого национального муниципального района (далее – Администрация) норм жилищного и антимонопольного законодательства, установлено следующее.

30.05.2023 Госкомитет направил в адрес Администрации уведомления о принятии решений об исключении сведений о многоквартирных домах из реестра лицензий Республики Карелия, в связи с непоступлением в установленный срок заявлений о продлении срока действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от лицензиатов ООО «Импульс» () и ООО «УК Олонецкое домоуправление» ().

Из реестра лицензий Республики Карелия исключены сведения о многоквартирных домах, расположенных в следующих населенных пунктах: г. Олонец (2 МКД), д.Рыпушкалицы (2 МКД), д. Большие горы (1 МКД), д. Верхняя Видлица (5 МКД), п.Устье Видлицы (54 МКД), с. Видлица (29 МКД).

В соответствии с частями 4, 5 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - 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.

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.

Вместе с тем согласно информации, размещенной на сайте https://torgi.gov.ru/, конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, перечисленными в уведомлениях, не объявлен.

В ходе проведения расследования Карельское УФАС России запросило у органа местного самоуправления правовую позицию по заявлению, информацию о многоквартирных домах, в которых собственники помещений не выбрали способ управления своим домом или не реализовали его и о многоквартирных домах, в которых доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество составляет более чем пятьдесят процентов (по каждому населенному пункту), а также информацию о хозяйствующих субъектах, управляющих многоквартирными домами, исключенными из реестра лицензий Республики Карелия, о правовых основаниях управления многоквартирными домами и о наличии у них лицензий на осуществление такой деятельности, с приложением копий договоров.

Администрация представила следующие документы:

- договор обслуживания многоквартирного дома от 01.01.2016, заключенный с ООО «Импульс», в соответствии с которым общество обслуживает многоквартирные дома, расположенные на территории Видлицкого сельского поселения, и информация о которых исключена из реестра лицензий Республики Карелия. Правовые основания заключения договора обслуживания в тексте договора не указаны;

- договор управления многоквартирным домом от 01.09.2019, заключенный между собственником помещения, расположенного по адресу: д. Рыпушкалицы, д. 72а, кв. 5, и ООО «ЖКХ Олонец». Информация о заключении с обществом договоров управления собственниками иных помещений указанного многоквартирного дома не представлена;

- договор управления многоквартирным домом от 01.03.2021, заключенный между собственником помещения, расположенного по адресу: д. Рыпушкалицы, д. 20а, кв. 4, и ООО «ЖКХ Олонец». Информация о заключении с обществом договоров управления собственниками иных помещений указанного многоквартирного дома не представлена;

- информация о доле муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах, которые не

рассматриваются в рамках настоящего расследования.

Также Администрация сообщила, что многоквартирные дома, расположенные в г.Олонец по ул. 30-летия Победы, д. 5 и по ул. Коммунальная, д. 2а, находятся в управлении ООО «УК Олонецкое домоуправление» и заканчивают переход в управление ООО «Скандинавия». Непосредственное управление собственниками осуществляется в отношении многоквартирных домов: в п. Устье Видлицы: пер.Ладожский, д.1, ул. Железнодорожная, д.10, ул. Кротова, д.22, ул. Ладожская, д.31, д.38, д.61, ул. Привокзальная, д.14; в с. Видлица: ул. Десанта, д.10, ул. Набережная, д.122, д.124, ул. Школьная, д.63.

Иной информации органом местного самоуправления не представлено.

На основании изложенного установлено, что ООО «Импульс» и ООО «УК Олонецкое домоуправление» продолжают управлять многоквартирными домами, сведения о которых исключены из реестра лицензий Республики Карелия, в отсутствие правовых оснований. Администрацией в нарушение частей 4, 5 статьи 200 ЖК РФ не приняты меры по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах для решения вопроса о выборе способа управления такими домами, не объявлен открытый конкурс по управлению многоквартирными домами. Администрацией не указано, на основании каких правовых норм и актов многоквартирные дома, расположенные в г. Олонец по ул. 30-летия Победы, д. 5 и по ул. Коммунальная, д. 2а, планируется передать в управление ООО «Скандинавия». Также не представлено полной информации об управлении многоквартирными домами №20а и №72а в д. Рыпушкалицы.

В соответствии с частью 1 статьи 161 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.

В соответствии с частью 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.

Согласно части 2 статьи 163 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или

муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года №75.

Частью 17 статьи 161 ЖК РФ определено, что 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.

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 № 1616 (далее – Постановление Правительства №1616).

С даты получения уведомлений от Госкомитета Администрация располагает сведениями о необходимости проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, но мер по проведению конкурса после исключения сведений о многоквартирных домах из реестра лицензий Республики Карелия не принимает. Положения

Постановления Правительства №1616 органом местного самоуправления также не реализуются. Доказательств обратного в материалы расследования не представлено.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) 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).

Непроведение, в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса могут быть выявлены контрагенты, предложившие наилучшие условия содержания многоквартирного дома, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также хозяйствующих субъектов, действующих на соответствующем товарном рынке.

При рассмотренных обстоятельствах в действиях Администрации усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в бездействии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, исключенными из реестра лицензий Республики Карелия.

В силу 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 органу местного самоуправления предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

На основании вышеизложенного, Карельское УФАС России предупреждает администрацию Олонецкого национального муниципального района о необходимости в срок до 31 декабря 2023 года устранить признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции путем объявления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории г. Олонец, д. Рыпушкалицы, д. Большие горы, д. Верхняя Видлица, п. Устье Видлицы, с. Видлица (согласно приложению), и при необходимости для управления иными многоквартирными домами, расположенными на территории Олонецкого

национального муниципального района, а также в случае признания конкурса несостоявшимся неукоснительного соблюдения требований ЖК РФ и Постановления Правительства №1616.

О выполнении предупреждения сообщить в Карельское УФАС России не позднее трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с частью 7 статьи 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 соответствии с частью 8 статьи 39.1 ФЗ «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.