

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

В бездействии Администрации МО «Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики», выразившемся в неисполнении обязанности по принятию решения по определению управляющей организации, которая будет осуществлять управление многоквартирным домом, расположенном по адресу: УР, Глазовский район, д. Золотарево, ул. Мира, д.1, до определения управляющей организации по итогам конкурса, и по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам на рынке управления многоквартирными домами в географических границах МО «Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики», содержатся признаки нарушения п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), поскольку указанное бездействие приводит к устранению, недопущению конкуренции на товарном рынке.

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике (далее - Удмуртское УФАС России) поступило заявление гражданина (вх. № 9638/23 от 13.12.2023) с жалобой на бездействие Администрации МО «Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики» по определению временной управляющей организации и проведению конкурса по определению управляющей организации в многоквартирном доме, расположенном по адресу: УР, Глазовский район, д. Золотарево, ул. Мира, д.1.

Из заявления следует, что в отношении вышеуказанного многоквартирного дома до настоящего времени не проведены мероприятия по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации и не назначена управляющая организация, в результате чего, система канализации неисправна, жидкие бытовые отходы не вывозятся, в подвале многоквартирного дома стоит вода, текущий и капитальный ремонт не производится

По результатам рассмотрения заявления Удмуртским УФАС России установлено следующее.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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), в частности необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Пунктом 2 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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.

Администрацией МО «Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики» даны письменные пояснения исх. № 0038 от 10.01.2024, согласно которым собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: УР, Глазовский район, д. Золотарево, ул. Мира, д.1, выбран способ управления – непосредственное управление. Осенью 2023 года Администрацией МО «Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики» проведена встреча с жителями дома, в ходе которой выяснилось, что собственники не оплачивают взносы в фонд капремонта, не решают возникшие вопросы с жилищным фондом.

5 квартир из 18 находятся в собственности МО «Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики», что составляет 25,3% общей площади жилых помещений многоквартирного дома.

Администрацией МО «Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики» предоставлена копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: д. Золотарево, ул. Мира, 1 в форме очного голосования от 27.06.2018, согласно которому собственниками выбран способ управления – непосредственное управление.

Согласно ч. 2.1 ст. 161 ЖК РФ, при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с

установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения.

В соответствии с ч. 17 ст. 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 ЖК РФ, 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 ч. 4 ст. 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.

Согласно статье 164 ЖК РФ:

- при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров (ч. 1).

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с

третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, указанное в этом решении либо имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме (ч. 3).

Как следует из заявления, и представленных Администрации МО «Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики» собственники помещений в многоквартирном доме не реализовали выбранный способ управления. Решения о заключении договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, а также лица, уполномоченного на заключение таких договоров, собственниками не принимались.

Согласно ч. 5 ст. 200 ЖК РФ, в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями ч. 4 ст. 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 ч. 4 ст. 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 ч. 4 ст. 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 ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в ч. 13 ст. 161 ЖК РФ и части 5 статьи 200 ЖК РФ, 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.

Администрация МО «Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики», располагая сведениями, что способ управления собственниками многоквартирного дома не реализован, не исполняет свои обязанности по определению временной управляющей организации и проведению конкурса по выбору управляющей организации. Непроведение конкурентных процедур по выбору управляющей организации создает препятствия осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам на рынке управления многоквартирными домами в географических границах МО «Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики».

Таким образом, в бездействии Администрации МО «Муниципальный округ

Глазовский район Удмуртской Республики» содержатся признаки нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в неисполнении обязанности по принятию решения по определению управляющей организации, которая будет осуществлять управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: УР, Глазовский район, д. Золотарево, ул. Мира, д.1, до определения управляющей организации по итогам конкурса, и по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, которое приводит или может привести к ограничению, недопущению либо устранению конкуренции, необоснованному препятствованию деятельности хозяйствующим субъектам на рынке управления многоквартирными домами в географических границах МО «Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики».

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение выдается в случае выявления признаков нарушения ст. 15 Закона о защите конкуренции. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении ст. 15 Закона о защите конкуренции без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

В соответствии с п. 3.4 Порядка выдачи предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, утвержденного Приказом ФАС России от 22.01.2016 №57/16, 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.

Принимая во внимание факт установления признаков нарушения антимонопольного законодательства, Удмуртское УФАС России предупреждает Администрацию МО «Муниципальный округ Глазовский район Удмуртской Республики» о необходимости прекращения бездействия, которое содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем:

1. принятия решения по определению управляющей организации, которая будет осуществлять управление многоквартирным домом, расположенном по адресу: УР, Глазовский район, д. Золотарево, ул. Мира, д.1, до определения управляющей организации по итогам конкурса в течение 30 дней со дня получения предупреждения;

2. проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: УР, Глазовский район, д. Золотарево, ул. Мира, д.1, до в течение 3 месяцев со дня получения предупреждения.

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

Врио руководителя <...>