Администрация Чебаркульского городского округа Челябинской области

ООО «ГУЖФ»

Федеральное государственное казенное учреждение «Приволжско-Уральское территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации (ФГКУ «Приволжско-Уральское ТУИО» Минобороны России)

Управление эксплуатационного содержания и обеспечения коммунальными услугами воинских частей и организаций Центрального военного округа Минобороны России

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена «20» мая 2019 года

В полном объеме решение изготовлено «30» мая 2019 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии	<…>	заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	<…>	начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<…>	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 14-07/18 по признакам нарушения Администрацией Чебаркульского городского округа Челябинской области (ул. Ленина, 13-а, г. Чебаркуль, Челябинская обл., 456440) (далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в нарушении порядка организации управления многоквартирными домами на территории Челябинской области, помещения в которых закреплены за Вооруженными Силами Российской Федерации и доля государственной собственности составляет более 50%, в отсутствие лиц, участвующих в деле,

У С Т А Н О В И Л А:

В Челябинское УФАС России поступило направленное ФАС России заявление ООО «ГУЖФ» о нарушении порядка организации управления многоквартирными домами на территории Челябинской области, помещения в которых закреплены за Вооруженными Силами Российской Федерации и доля государственной собственности составляет более 50%.

Частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) предусмотрено, что 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 и жилищно-строительным кооперативом (далее - жилищный кооператив) или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Частью 2 статьи 163 ЖК РФ установлено, что 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, осуществляется на основании договора управления, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса.

Указанной нормой установлена безусловная обязанность органа местного самоуправления по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления 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.

На территории Чебаркульского городского округа Челябинской области расположены многоквартирные дома по адресам: г. Чебаркуль, ул. Каширина, 8-21, 24-32, 34-36, 36а, 37-40, 40а, 41-56 (далее – Многоквартирные дома), помещения в которых закреплены за Вооруженными Силами Российской Федерации и доля государственной собственности составляет более 50%.

Администрацией представлены письменные пояснения (вх. № 2179 от 20.02.2018), согласно которым органом местного самоуправления Чебаркульского городского округа Челябинской области конкурсы по отбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами не проводились в связи с наличием заключенного договора №2-УЖФ-05 от 27.07.2015 управления жилищным фондом.

Администрация факт наличия в указанных многоквартирных домах более 50% доли государственной собственности не отрицает, сведениями о заключенном Министерством обороны Российской Федерации и ООО «ГУЖФ» договоре №2-УЖФ-05 от 27.07.2015 управления жилищным фондом располагает.

Договор №2-УЖФ-05 от 27.07.2015 заключен без проведения торгов.

Из представленных в Челябинское УФАС России документов следует, что в Многоквартирных домах № 13, 24, 26, 31, 32, 34, 35, 37, 41, 44, 45, 47, 49, 51, 52, 53 также есть доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество.

Таким образом, Администрация располагает сведениями о необходимости проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, но мер по проведению конкурса не принимает.

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).

Установленный запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

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

Под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 8 статьи 4 Закона о защите конкуренции дискриминационные условия - условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом позволяет обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Кроме того, реализация указанной нормы способствует развитию конкуренции путем создания условий для выбора управляющей организации, предлагающей наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах. Это также позволяет снизить возможность злоупотреблений со стороны органов власти и организаций по отношению к собственникам помещений в многоквартирных домах, в том числе единоличного определения способа управления и выбора управляющей организации, определение условий договора управления, условий

распоряжения общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

Соответственно, бездействие Администрации по непроведению конкурса по отбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами приводит (может привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами на территории Чебаркульского городского округа Челябинской области и содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно статье 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.

С учетом изложенного, Администрации выдано предупреждение № 25-07/18 исх. № 3805/07 от 27.03.2018 о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, а именно к дате завершения срока действия договора № 2-УЖФ-05 от 27.07.2015 (**до 03.08.2018)** провести конкурс по отбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами, поскольку наличие указанного договора не является препятствием для соблюдения Администрацией действующего законодательства, в том числе по проведению конкурса по выбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами.

В установленный срок Администрацией документов, подтверждающих исполнение предупреждения, не представлено.

На основании изложенного издан Приказ Челябинского УФАС России от 17.08.2018 № 112 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела по признакам нарушения Администрацией части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

1. *В ходе рассмотрения дела № 14-07/18 Администрацией представлены письменные пояснения (исх. №3399 от 21.09.2018,№ 3911 от 29.10.2018, № 1031 от 21.03.2019, № 1601 от 26.04.2019).*
2. В период до 03.08.2018 конкурс не проводился, так как управляющей организацией по управлению многоквартирными жилыми домами на территории города Чебаркуля, ул. Каширина, являлась ООО «Главное Управление жилищным фондом» на основании договора от 27.07.2015 № 2-ужф-05.

До 03.08.2018 действовал договор № 2-ужф-05 от 27.07.2015 управления жилищным фондом, закреплённым за Вооружёнными Силами Российской Федерации, заключенный с ООО «ГУЖФ» на основании **протокола собрания собственников.** Поэтому проведение открытого конкурса до истечения срока действия договора № 2 - УЖФ - 05 от 27.07.2015 является нарушением жилищного законодательства РФ.

В соответствии с Постановлением Администрации № 573 от 11.09.2018, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами улицы Каширина города Чебаркуля назначен на 18.10.2018. Конкурсная комиссия приняла решение об отмене конкурса и признании конкурса не состоявшимся, ввиду нарушения организатором конкурса п.41(1) Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, - нарушение размещения конкурсной документации.

1. 17.12.2018 года Администрацией в лице Управления жилищно-коммунального хозяйства был проведён конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами улицы Каширина. По результатам Конкурса победителем была признана управляющая компания ООО «НикоСС». В целях исполнения предписания Челябинского УФАС России по жалобам № 35, 36, 37-07-18.1/18 протоколом № 9 от 29.01.2019 конкурсной комиссией Администрации зафиксировано данное решение.

Исходящим № 1595 от 29.10.2018 был сделан запрос о предоставлении ООО «ГУЖФ» недостающих в

конкурсной документации данных по многоквартирным домам - улицы Каширина для подготовки конкурсной документации. Информации предоставлено не было. 20.03.2019 года направлен повторный запрос.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 1616 от 21.12.2018 и на основании заявления, поступившего от ООО «НикоСС» от 23.01.2019, распоряжениями Администрации принято решение о включении в перечень организаций и определения данной управляющей организации для управления многоквартирными домами улицы Каширина города Чебаркуль. На основании решения Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области», с 01.05.2019 управляющая организация ООО «НикоСС» приступит к обслуживанию указанных многоквартирных домов.

1. *В ходе рассмотрения дела № 14-07/18 ООО «ГУЖФ» представлены письменные пояснения (исх. №847от 25.09.2018, № 10591 № 16.11.2018, № 205/1 от 25.03.2019, № 326 от 25.04.2019, № 54 от 25.01.2019).*
2. По мнению действующей управляющей компании ООО «ГУЖФ», организаторы конкурса не имеют правовых оснований для проведения открытого конкурса для Многоквартирных домов.
3. Проведение открытого конкурса и заключение договоров управления с его победителем создают действующей управляющей компании препятствия для осуществления законной предпринимательской деятельности по управлению МКД, являющимся объектом конкурса, а также является необоснованным препятствованием к осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам, или к хозяйствующим субъектам, влечет нарушение части 2 ст. 15 Закона о защите конкуренции.
4. Открытый конкурс, предполагаемый к проведению органами местного самоуправления, будет проведен с нарушением установленного порядка, поскольку его предметом станут многоквартирные дома, собственники помещений в которых выбрали способ управления и управляющую компанию и заключили договор управления с ней, поэтому действующая управляющая компания ООО «ГУЖФ» оставляет за собой право обратиться в суд о признании открытого конкурса недействительным.
5. В данном случае собственники жилого фонда на общих собраниях собственников определились с выбором способа управления и выбора управляющей компании в пользу ООО «ГУЖФ».
6. Договор управления № 2-УЖФ-5 от 27.07.2015 является производным документом, где, в том числе пунктом 1.1. Договора определено, что договор заключен на основании протоколов общих собраний собственников.
7. Кроме того, расторжение, изменение, прекращение срока действия договора № 2-УЖФ-5 от 27.07.2015 не влечет за собой смену управляющей компании, поскольку управление МКД осуществляется на основании решений собственников.
8. На основании протоколов общих собраний собственников в июле 2015г. заключены договоры управления жилищным фондом с собственниками - гражданами, сроком на пять лет.
9. Таким образом, в случае организации конкурса по выбору управляющей компании, органы местного самоуправления не имеют правовых оснований для проведения открытого конкурса для Многоквартирных домов.

ООО «ГУЖФ» в соответствии с Договором от 27.07.2015г. № 2-УЖФ-05 осуществляет обслуживание жилого фонда, расположенным по адресам, указанным в Перечне объектов жилищного фонда Минобороны России. Срок действия указанного договора управления истек 03.08.2018, при этом договор управления был заключен на основании протоколов общих собраний собственников, проводимых на жилом фонде военного городка г. Чебаркуль.

Вместе с тем, ООО «ГУЖФ» продолжает осуществлять эксплуатацию жилого фонда военного городка г. Чебаркуля, и за рамками срока действия договора № 2-УЖФ-05 до принятия нового решения собственников по выбору иного способа управления.

Управляющей компанией осуществляется активная подготовка к отопительному сезону, проведены подготовительные работы- по промывке и опрессовке внутренних систем теплоснабжения многоквартирных домов, а также выполняются все необходимые виды работ для обеспечения их содержания в исправном состоянии инженерных систем.

1. Основанием к заключению договора управления 2-УЖФ-05 от 27.07.2015 согласно пункту 1.1 Договора являются протоколы собрания собственников.
2. Согласно Протоколу общего собрания собственников многоквартирных домов от 08.06.2015 <…> на основании доверенности Министерства обороны Российской Федерации от 10.09.2014 г. единолично принято решение о выборе способа управления посредством управляющей организации ООО «ГУЖФ».

В многоквартирных домах № 9, 13, 17, 19, 20 по ул. Каширина г. Чебаркуль Челябинской обл. в ходе сверки с балансодержателем объектов жилищного фонда, находящегося в собственности Российской Федерации и закрепленного за Вооруженными Силами Российской Федерации, выявлены объекты, доля государственной собственности которых составляет более 50%, по данным многоквартирным домам общие собрания собственников не проводились и были включены в Договор управления от 27.07.2015 г. №2-УЖФ-05.

Многоквартирный дом №14 по ул. Каширина г. Чебаркуль Челябинской обл. в настоящее время является пустующим и находится на реконструкции, данный объект был исключен из Договора управления от 27.07.2015 г. №2-УЖФ-05 с 14.08.2015 г. Дополнительным соглашением №2 от 14.08.2015 г. к Договору управления от 27.07.2015 г. №2-УЖФ-05.

1. *В ходе рассмотрения дела № 14-07/18 Министерством обороны РФ представлены письменные пояснения (исх. № 370/5/12160 от 16.11.2018).*
2. Ранее балансодержателем Многоквартирных домов являлось ФГУ «Чебаркульская КЭЧ района» Минобороны России, которое в соответствии с приказом Министра обороны Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1871 было реорганизовано путем присоединения к ФГКУ «Приволжско-Уральское территориальное управление имущественных отношений» Минобороны России. Указанные объекты недвижимого имущества были переданы по актам приема-передачи в данное Учреждение.
3. В целях организации надлежащего учета объектов недвижимого имущества и приведения жилищного фонда, переданного от реорганизованных квартирно-эксплуатационных органов Минобороны России территориальным управлениям имущественных отношений Минобороны России (далее - Учреждения), в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации, в Департаменте организованы мероприятия по разукрупнению жилых домов.
4. В результате указанной работы объекты недвижимого имущества (жилые дома) разукрупняются и на балансе Учреждений остаются только жилые помещения, находящиеся в федеральной собственности и в ведении Минобороны России, в отношении которых издаются приказы о закреплении на праве оперативного управления за соответствующим Учреждением.
5. В отношении жилых помещений, приватизированных гражданами на основании вступивших в законную силу решений судов, Департаментом совместно с Учреждениями проводится работа по списанию с бухгалтерского учета жилых помещений (квартир) на основании актов о списании объектов основных средств по унифицированной форме № ОС-4.
6. В связи с этим ФГКУ «Приволжско-Уральское территориальное управление имущественных отношений» Минобороны России была проведена работа по разукрупнению вышеуказанных многоквартирных домов, по результатам которой были изданы приказы директора Департамента от 19 февраля 2013 г. № 71, от 8 июля 2016 г. № 1252 и от 16 января 2018 г. № 106.
7. В настоящее время балансодержателем имущества в установленном порядке ведется работа по исполнению данных приказов.
8. *Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.*
9. Между Министерством обороны РФ и ООО «ГУЖФ» 27.07.2015 без проведения торгов на основании протоколов собрания собственников заключен Договор №2-УЖФ-05 по управлению Многоквартирными домами.

При рассмотрении дела ООО «ГУЖФ» представлены сведения о том, что многоквартирный дом № 14 по ул. Каширина г. Чебаркуль в настоящее время является пустующим и находится на реконструкции, данный объект исключен из Договора №2-УЖФ-05 от 27.07.2015 путем заключения Дополнительного соглашения № 2 от 14.08.2015.

Срок действия Договора №2-УЖФ-05 – до 03.08.2018.

Постановлением Администрации от 02.11.2018 № 716 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Чебаркульского городского округа» принято решение о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, за исключением многоквартирного дома № 14 по ул. Каширина, извещение № 091118/6823345/01 (далее – торги, Конкурс).

По результатам рассмотрения жалоб ООО «Наш коммунальный стандарт», ООО «Первая эксплуатационная компания», ООО «УК «Формула ЖКХ» Челябинским УФАС России указанные жалобы признаны обоснованными, действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации Чебаркульского городского округа Челябинской области при организации и проведении Конкурса признаны нарушением подпунктов 3, 4(1), 10 пункта 38, пункта 41, в том числе подпунктов 1, 3, 4, 4(1), 7, 8, 10, 14, 16 пункта 41, подпункта 1 пункта 53, пунктов 65, 70, 85, 90 Порядка, действия Администрации в лице

Конкурсной комиссии при организации и проведении Конкурса признаны нарушением подпункта 9, 10 пункта 38, пунктов 6, 70, 75, 76, 85 Порядка. В связи с указанным Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации Чебаркульского городского округа Челябинской области в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции выдано предписание об аннулировании Конкурса, Администрации в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции выдано предписание об отмене всех протоколов, составленных в ходе проведения торгов.

На основании указанного предписания антимонопольного органа Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации Чебаркульского городского округа Челябинской области Конкурс аннулирован.

Комиссией не могут быть приняты во внимание доводы ООО «ГУЖФ» о том, что органы местного самоуправления не имеют правовых оснований для проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, а также что проведение открытого конкурса и заключение договоров управления с его победителем влечет нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, ввиду того, что частью 2 статьи 163 ЖК РФ установлена безусловная обязанность органа местного самоуправления по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления 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.

Органами местного самоуправления Чебаркульского городского округа торги не проведены. В результате чего Договор № 2-УЖФ-05 от 27.07.2015 заключен без проведения торгов.

Челябинским УФАС России установлено, что в Многоквартирных домах также есть доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество.

Многоквартирный дом по ул. Каширина, №	Доля государственной собственности, %	Доля муниципальной собственности, %	Многоквартирный дом по ул. Каширина, №	Доля государственной собственности, %	Доля муниципальной собственности, %
8	58,74	-	36	55,5	-
9	86,22	-	36А	65,9	-
10	59	-	37	65,99	2,02
11	75,5	-	38	61,5	-
12	67,8	-	39	55,2	-
13	58,5	8,7	40	59,1	-
15	77,7	-	40А	62,2	-
16	70,2	-	41	53,93	1,1
18	75	-	42	70,6	-
19	100	-	43	66,03	-
20	74,7	-	44	71,01	0,85
21	54,4	-	45	61,6	2,7
24	67,3	1,2	46	52,2	-
25	71,5	-	47	64	0,76
26	66,4	1,7	48	61,54	-
27	63,96	-	49	68,85	2,9
28	54,2	-	50	67,85	-
29	63	-	51	63,66	1,3
30	61,03	-	52	57,92	2,01
31	48,02	4,09	53	59,39	1,76
32	63,7	2,6	54	55,02	-
34	66,7	1,4	55	69,77	-
35	53,3	3,5	56	70,86	-

Таким образом, Администрация обязана провести конкурс по отбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами.

Вместе с тем, Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616 утверждены 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, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации (далее – Правила 1616).

Согласно пункту 2 Правил 1616 определение управляющей организации осуществляется решением органа местного самоуправления, органа государственной власти субъектов Российской Федерации - г. г. Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не предусмотрено иное (далее соответственно - уполномоченный орган, решение об определении управляющей организации).

В соответствии с пунктом 5 Правил 1616 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 организаций).

Администрацией (вх. № 6099 от 30.04.2019) представлены сведения о том, что Распоряжением № 53-р от 18.02.2019 ООО «НикоСС» включена в перечень организаций.

Распоряжением Администрации от 20.02.2019 №74-р управляющая организация ООО «НикоСС» назначена в качестве временной управляющей организацией для управления Многоквартирными домами.

Кроме того, согласно Решению ГУ «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» о внесении изменений в реестр лицензий Челябинской области от 09.04.2019 № 2645-в/1 Многоквартирные дома, за исключением многоквартирного дома № 14 по ул. Кашириных, включены в реестр лицензий Челябинской области за ООО «НикоСС», лицензия № 0518.

Вместе с тем, согласно пункту 4 Правил 1616 осуществление управления многоквартирным домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, не является основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, для которых проведение такого конкурса предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации.

Таким образом, назначение ООО «НикоСС» в качестве временной управляющей организацией для управления Многоквартирными домами само по себе не освобождает Администрацию от обязанности проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, установленной частью 2 статьи 163 ЖК РФ.

При рассмотрении настоящего дела антимонопольным органом проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения, в порядке, предусмотренном частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции и Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке».

Рассматриваемые действия Администрации привели к нарушению антимонопольного законодательства на рынке услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (Общероссийский классификатор видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2), утвержденный Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст, группа 68.32.1).

Временной интервал исследования определен с учетом особенностей товарного рынка, целей исследования и включает в себя период с 04.06.2011 по 20.05.2019, то есть с даты внесения изменений в часть 2 статьи 163 ЖК РФ, предусматривающей обязательность выбора органом местного самоуправления управляющей организации по итогам торгов по выбору управляющей организации управления Многоквартирными домами до даты вынесения настоящего решения, ввиду отсутствия такого выбора н а дату вынесения решения.

На основании изложенного, временной интервал исследования товарного рынка - с 04.06.2011по 20.05.2019 годы.

Географические границы товарного рынка: Чебаркульский городской округ.

Продуктовые границы исследования - рынок услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Частью 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции установлено, что перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Челябинским УФАС России принято заключение об обстоятельствах дела № 14-07/18 от 30.04.2019, в связи с чем предложено лицам, участвующим в деле, в соответствии с частью 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции представить в Челябинское УФАС России пояснения, доказательства и доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела № 14-07/18 о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

В адрес Челябинского УФАС России поступили возражения на заключение об обстоятельствах дела № 14-07/18 от Администрации.

В период с 02.11.2018 по настоящее время Администрацией принимаются меры к проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, что подтверждается материалами дела. Так с 09.11.2018 разработана конкурсная документация и в период с 11.12.2018 по 20.12.2018 проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами улицы Каширина. Конкурс аннулирован Администрацией в целях исполнения предписания Челябинского УФАС России от 14.01.2019 по жалобам № 35, 36, 37-07-18.1/18.

Также следует отметить, что документы в целях формирования конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами улицы Каширина города Чебаркуля в Администрацию ООО «ГУЖФ» своевременно не представились (исх. № 2210 от 21.06.2018, № 1595 от 29.10.2018). Позднее были предоставлены сканы технических паспортов (не позволяющие их прочитать и идентифицировать большинство характеристик). Все данные, имеющиеся в предоставленных паспортах, были занесены в конкурсную документацию (акты состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме). При запросе о предоставлении недостающих данных, информации от ООО «ГУЖФ» не поступило. После аннулирования Челябинским УФАС России конкурса и протоколов конкурса, организатором конкурса был направлен повторный запрос в ООО «ГУЖФ» о предоставлении недостающей информации (№ 374 от 20.03.2019г.), ответа вновь не последовало. Документация для проведения конкурса сформирована с учётом изменений, внесённых в Порядок, но без предоставленных обществом данных. В настоящее время сформирована конкурсная документация для проведения конкурса, который будет проводиться 02.07.2019.

Протоколы общих собраний (без даты, номера, не предоставлены на обозрение заинтересованным лицам), на которые ссылается ООО «ГУЖФ», не могут приниматься во внимание при окончании срока договора управления № 2- УЖФ-05 от 27.07.2015.

Кроме того, следует отметить, что ссылка Челябинского УФАС России в заключении об обстоятельствах дела на признание конкурса несоответствующим действующему законодательству не может служить обоснованием выводов, поскольку решение об аннулировании конкурса в настоящее время обжалуется в Арбитражном суде Челябинской области.

Считает, что Администрация не бездействует, а со стороны ООО «ГУЖФ» принимаются попытки злоупотребления правом.

Вместе с тем, указанные возражения не могут быть приняты во внимание Комиссией по основаниям, изложенным в настоящем решении, а также ввиду того, что Администрацией не обеспечен выбор управляющей организации по управлению Многоквартирными домами в установленном законом порядке до даты вынесения заключения об обстоятельствах дела.

Таким образом, выбор управляющей организации по итогам проведения указанного Администрацией конкурса не осуществлен.

Таким образом, бездействие Администрации по выбору по результатам открытого конкурса управляющей организации для управления Многоквартирными домами в период с 04.06.2011 по 20.05.2019 приводит и (или) может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на рынке услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной

основе в Чебаркульском городском округе, в том числе к созданию преимущественных условий осуществления предпринимательской деятельности ООО «ГУЖФ», а также созданию необоснованного препятствования осуществления предпринимательской деятельности иным хозяйствующим субъектам, поскольку они лишены возможности претендовать на право осуществления услуг на данном рынке, что ограничивает доступ указанных хозяйствующих субъектов на товарный рынок и является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции бездействие Администрации Чебаркульского городского округа (ул. Ленина, 13-а, г. Чебаркуль, Челябинская обл., 456440; ИНН 7420001828, ОГРН 1027401141360) по выбору по результатам открытого конкурса управляющей организации для управления Многоквартирными домами в период с 04.06.2011 по 20.05.2019, что приводит и (или) может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на рынке услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе в Чебаркульском городском округе.

2. Выдать Администрации предписание, предусмотренное пунктом 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

3. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

4. Иные меры по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Председатель Комиссии <…>

Члены Комиссии <…>

<…>

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения, в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа в течение месяца со дня его вынесения.

<…>, (351)265-93-79