

Ответчик:

Администрация Крюковского сельсовета
Моршанского района Тамбовской области
393929, Моршанский район,
п. Пригородный, ул. Новая, 1 а, корп. 1

Заявитель:

Управление государственного жилищного
надзора Тамбовской области
392008, г. Тамбов,
ул. Моршанское шоссе, д. 14

Заинтересованное лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
«ИНТЕЛ-Сервис»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 068/01/15-1048/2021**

«22» февраля 2022 года г. Тамбов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель: Гречишникова Е.А. - руководитель управления;

члены:

Мазаева С.В. - заместитель руководителя - начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов;

Пономарева И.А. - главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов;

Дедова Е.Н. - главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов,

рассмотрев дело № 068/01/15-1048/2021 от 17.11.2021 по признакам нарушения администрацией Крюковского сельсовета Моршанского района Тамбовской

области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии на заседании комиссии:

ООО «ИНТЕЛ-Сервис» - <...>

руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области (далее - Тамбовское УФАС России) в результате рассмотрения обращения управления государственного жилищного надзора Тамбовской области выявило в действиях администрации Крюковского сельсовета Моршанского района признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления спорными многоквартирными домами № 9,11,30,39,40,41,42,43,44, расположенными по адресу: Моршанский район, с. Крюково, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами.

Ввиду наличия в действиях администрации Крюковского сельсовета Моршанского района признаков нарушения Закона о защите конкуренции, Тамбовское УФАС России на основании части 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции 21 июля 2021 года выдало предупреждение № 068/01/15-595/2021 о необходимости прекращения признаков нарушения антимонопольного законодательства путем принятия мер по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами № № 9,11,30,39,40,41,42,43,44, расположенными по адресу: Моршанский район, с. Крюково, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ в срок до 1 ноября 2021 года.

Администрация Крюковского сельсовета Моршанского района в установленный срок не представила доказательств исполнения предупреждения № 068/01/15-595/2021 от 21.07.2021.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона 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.

Приказом от 17.11.2021 № 74 в отношении администрации Крюковского сельсовета Моршанского района возбуждено дело по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия Тамбовского УФАС России установила следующее.

Управление государственного жилищного надзора Тамбовской области на основании решения от 04.03.2020 № 141/20 исключило из реестра лицензий субъекта Российской Федерации многоквартирные дома № №

9,11,30,39,40,41,42,43,44, расположенные по адресу: Моршанский район, с. Крюково, находящиеся в управлении ФГБУ «ЦЖКУ», по причине окончания срока действия договора управления жилищным фондом от 30.09.2020 № 3-УЖФ/ЗВО-1.

Собственником данных многоквартирных домов является Министерство обороны Российской Федерации.

Согласно информации, представленной администрацией Крюковского сельсовета (исх. от 20.10.2021 № 1365, вх. от 16.11.2021 № 8258), администрация Крюковского сельсовета на основании постановления от 10.09.2021 № 80 «О назначении временно управляющей компании многоквартирными домами государственного жилищного фонда Министерства обороны Российской Федерации, находящимися на территории с. Крюково Моршанского района Тамбовской области» определила ООО «ИНТЕЛ-Сервис» временной управляющей компанией.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - 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.

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, 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.

Часть 4 статьи 161 ЖК РФ предусматривает, что 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.

Как указано выше, положениями части 2 статьи 163 ЖК РФ прямо предусмотрена обязанность органа местного самоуправления проводить открытый конкурс при выборе управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом в случае, если доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в таком доме составляет более чем пятьдесят процентов.

Следовательно, в случае, если доля физических лиц - собственников жилых помещений в доме составляет менее 50% от общего числа собственников, то физические лица лишены возможности принять решение о выборе управляющей компании самостоятельно, без участия публичных образований. При этом порядок участия публичных образований в правоотношениях, связанных с порядком выбора организации по управлению многоквартирным домом, определен статьями 161 - 162 ЖК РФ и постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила проведения конкурса) и заключается в осуществлении публичных процедур путем проведения торгов

В соответствии с пунктом 4 Правил проведения конкурса конкурс проводится на основе следующих принципов:

- 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- 2) добросовестная конкуренция;
- 3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;
- 4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, организация и проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом должны осуществляться в порядке, установленном данными Правилами.

Реализация указанных статей ЖК РФ способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия.

Однако, как установлено Комиссией Тамбовского УФАС России и подтверждается материалами дела, приведённые требования ЖК РФ и Правил проведения конкурса не соблюдены администрацией Крюковского сельсовета Моршанского района Тамбовской области.

Как указано выше, многоквартирные дома находятся на территории Крюковского сельсовета, следовательно, в силу части 2 статьи 163 ЖК РФ, администрация

Крюковского сельсовета обязана провести конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами.

Однако, администрация Крюковского сельсовета Моршанского района нарушила требования Жилищного кодекса Российской Федерации.

Неисполнение требований, установленных нормами Жилищного кодекса РФ и Правилами проведения конкурса, исключает доступ неопределенного круга лиц к конкурентно значимому ресурсу и не обеспечивает предусмотренную законом степень информированности потенциальных претендентов на получение права в отношении данного ресурса.

При рассмотрении дела Тамбовское УФАС России в соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции провело анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии нарушения антимонопольного законодательства.

Исследование рынка оказания услуг по управлению многоквартирными домами проводилось в соответствии с пунктом 10.7 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220.

Временным интервалом исследования рынка являются 2020-2021 годы - период непроведения торгов по отбору управляющей организации для многоквартирных домов.

Продуктовыми границами рассматриваемого товарного рынка являются услуги по управлению многоквартирными домами (код ОКВЭД 68.32)

В соответствии с пунктом 4.5 Порядка проведения анализа, определение географических границ товарного рынка осуществляется, в том числе, методом установления фактических районов продаж (местоположением приобретателей), хозяйствующих субъектов (продавцов), осуществляющих продажи на рассматриваемом товарном рынке (в предварительно определенных географических границах).

Учитывая специфику оказания услуг управления многоквартирными домами, географическими границами рынка является Тамбовская область.

При этом, отбор управляющих компаний для оказания услуг возможен только конкурентным путем, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить право на оказание услуг по управлению многоквартирным домом.

Частью 1 статьи 15 Закона 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).

Из приведенного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является

возможность наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции на рынке управления многоквартирными домами.

Комиссия Тамбовского УФАС России на основании результатов рассмотрения данного дела приходит к выводу о том, что администрация Крюковского сельсовета Моршанского района Тамбовской области совершила бездействие в части не проведения в установленный ЖК РФ срок открытого конкурса по отбору управляющих организаций, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке по управлению многоквартирными домами и запрещено частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Комиссия доводит до Вашего сведения, что в соответствии с частью 5 статьи 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

Председатель Комиссии Е.А. Гречишникова

Члены Комиссии: С.В. Мазаева

И.А. Пономарева

Е.Н. Дедова

Исп. Пономарева И.А.

8 (4752)71-34-29