

РЕШЕНИЕ

по делу № 04-6/1-2-2016

Резолютивная часть решения оглашена «30» ноября 2016
года г. Тверь

В полном объеме решение изготовлено «09» декабря 2016 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области (далее – Комиссия, Тверское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии – Посохова Л.В., заместитель руководителя управления,

члены Комиссии:

- Манюгина Е.И., начальник отдела контроля органов власти,

- Шуклина М.Ю., специалист – эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 04-6/1-2-2016 по признакам нарушения Администрацией города Ржева (далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в присутствии на заседании представителя Администрации города Ржева: <***>
(по доверенности от 19.08.2016 № 61),

в отсутствие <***>, надлежащим образом уведомленной о дате, времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

Настоящее дело возбуждено по заявлению <***> по признакам нарушения Администрацией части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в связи с непринятием мер, направленных на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами города Ржева, поименованными в решении Ржевского городского суда Тверской области от 23.09.2015 по делу № 2-810/2015 (далее – Решение).

16.06.2015 на территории города Ржева была объявлена чрезвычайная ситуация и принято решение Комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечения пожарной безопасности города Ржева (далее - Комиссия по ЧС) от 16.06.2015 № 10 о возложении на МУП г. Ржева «Содействие» функции управления многоквартирными домами с 01.07.2015 при условии соблюдения статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) до возникновения условий, определенных действующим законодательством (проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании), а также о возложении на Администрацию города Ржева обязанности довести до собственников помещений в многоквартирных домах информацию о возникновении переходного периода, а также подготовить конкурсную документацию и опубликовать извещение в срок до 01.07.2015.

В связи с бездействием Администрации города Ржева и отсутствием в течение 2015 года мер, направленных на проведение конкурса по управлению многоквартирными домами города Ржева, 10.02.2016 Тверское УФАС России выдало Администрации города Ржева предупреждение о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (№ 04-8/3-372ВФ): в срок до 30.05.2016 принять меры, направленные на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления 598 многоквартирными жилыми домами города Ржева.

Администрация города Ржева письмом от 27.05.2016 № ИС-01277/23 сообщила о следующих действиях:

- на официальном сайте Администрации города Ржева в сети «Интернет» размещено уведомление о необходимости проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных жилых домах в целях выбора дальнейшего способа управления;

- постановлением Администрации города Ржева от 09.03.2016 № 167 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования город Ржев» утвержден состав конкурсной комиссии по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования город Ржев и Положение о конкурсной комиссии по отбору управляющей организации управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования город Ржев;

- 26.05.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - сайт www.torgi.gov.ru) опубликовано пять извещений по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления пятью многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования город Ржев, находящимися по адресам: г. Ржев, улица Большая Спасская, д. 2, 10, 13, 14 и 15 (извещения о проведении торгов №№ 260516/6749562/03, 260516/6749562/06, 260516/6749562/07, 260516/6749562/08, 260516/6749562/09).

Учитывая, что Администрация не исполнила предупреждение Тверского УФАС России в силу требований части 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции возбуждено дело № 04-6/1-2-2016 по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

Действующее законодательство содержит следующие правовые нормы, регулирующие порядок выбора управляющей компании в многоквартирном жилом доме.

Пунктом 6 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» предусмотрено, что к вопросам местного значения городского округа относится организация содержания жилого фонда, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#).

Согласно пунктам 1-3 части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

В соответствии с частями 3 и 4 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. При этом орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен 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».

Таким образом, ЖК РФ содержит императивную норму, обязывающую органы местного самоуправления провести конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, если собственники не выбрали управляющую организацию или выбрали, но не реализовали выбор способа управления домами.

Согласно информации ГУ «ГЖИ» (письмо от 15.01.2016 № 150-06) по состоянию на 15.01.2016 деятельность по управлению многоквартирными жилыми домами на территории города Ржева осуществляли 12 управляющих организаций: 1) ООО «Западное», 2) ООО «Мега Ресурс», 3) ООО «УК «Инком Дом», 4) ООО «Центральное», 5) ООО «Спасское», 6) ООО «Главное управление жилищным фондом», 7) ООО «Энерго-БАГ», 8) МУП г. Ржева «Содействие», 9) ООО «Восточное», 10) ООО «МАСТЕР ДОМ», 11) ООО «Захолынское», 12) ООО «Ржевская управляющая компания».

При этом учитывается, что решениями Арбитражного суда Тверской области по делам № А66-9139/2015 (вступило в законную силу 06.10.2015), № А66-9140/2015 (вступило в законную силу 27.10.2015), № А66-9138/2015 (вступило в законную силу 21.12.2015) действия Администрации по инициированию введения ЧС и возложению на МУП г. Ржева «Содействие» функций управления многоквартирным жилым фондом города Ржева с 01.07.2015, признаны судом принятыми с

превышением своей компетенции ввиду отсутствия на тот момент чрезвычайного положения на территории города Ржева, а также нарушающими законные интересы и права иных участников рынка по управлению многоквартирными жилыми домами города Ржева.

В рамках настоящего дела ООО «Восточное» письмом от 06.10.2016 № 263 сообщило, что установление чрезвычайной ситуации на территории г. Ржева и наделение МУП г. Ржева «Содействие» полномочиями по управлению многоквартирными домами повлияло на рынок управления многоквартирными домами, так как получив доступ к полной информации о жилом фонде МУП г. Ржева «Содействие» получило возможность провести обследование многоквартирных домов, оценить их техническое состояние и платежеспособность населения, и, впоследствии, провести собрания собственников по выбору управляющей компании.

Материалами дела установлено, что в период с 16.06.2015 (дата объявления ЧС на территории города Ржева) и по 26.05.2016 (дата объявления торгов №№ 260516/6749562/03, 260516/6749562/06, 260516/6749562/07, 260516/6749562/08, 260516/6749562/09 по 5-ти многоквартирным домам из 598 многоквартирных жилых дома города Ржева, поименованных в Решении), Администрация не предпринимала мер по проведению вышеуказанного конкурса.

Постановлением Администрации от 22.09.2016 № 892 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами жилого фонда администрации города Ржева Тверской области, собственниками помещений в которых не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы» принято решение провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления 421 многоквартирным домом, находящимся в городе Ржеве.

Согласно информации, размещенной на сайте www.torgi.gov.ru в период с 04.10.2016 по 14.10.2016 были размещены сведения о проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления 421 многоквартирным домом, находящимся в городе Ржеве. При этом проведение конкурсов запланировано в 4 этапа, общее количество многоквартирных домов разделено на 230 лотов.

В подтверждение проведения конкурсных процедур Администрацией (письмо от 19.11.2016 б/н) были представлены копии протоколов, подтверждающих проведение в период с 07.11.2016 по 22.11.2016 вышеуказанных конкурсов.

Анализ представленных протоколов свидетельствует о том, что в 58 конкурсах заявку подали две управляющие компании - МУП г. Ржева «Содействие» и ООО «ЭКОГОРОД» (получена лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами 04.10.2016 согласно информации, размещенной на официальном сайте ГУ «ГЖИ» www.gji.tver.ru).

111 конкурсов признаны несостоявшимися в связи с подачей единственной заявки от ООО «ЭКОГОРОД».

Согласно письменной позиции Администрации, изложенной в письме от 19.11.2016

б/н, Администрация приняла исчерпывающие меры по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей компании для многоквартирных жилых домов города Ржева в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ в отношении которых собственниками помещений не принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а именно, в период с 09.11.2016 по 22.11.2016 проведены конкурсы в отношении 316 многоквартирных домов, а в отношении 106 многоквартирных домов проведение конкурса запланировано на 05.12.2016.

Администрация в письме от 26.09.2016 № ИС-02337/23 представила информацию о выборе собственниками многоквартирных жилых домов города Ржева способа управления в 141 многоквартирном жилом доме города Ржева из них: выбраны управляющие компании в 131 многоквартирном жилом доме города Ржева (МУП г. Ржева «Содействие» - 88, в ООО «УК Инком Дом» - 8, ООО «Мастер Дом» - 27, ООО «Восточное» - 2, ООО «Мега Ресурс» - 6); непосредственное управление выбрано в 10 многоквартирных жилых домах.

В отношении оставшихся многоквартирных домов, по которым не был объявлен конкурс, и собственники не выбрали способ управления, Администрацией представлена информация (письмо Администрации от 30.09.2016 № ИС-02375/23) о признании многоквартирных домов аварийными (не пригодными для жилья), о переходе домов в собственность одного человека, что исключает возможность и обязанность проведения торгов по выбору управляющей компании в таких домах.

Пунктом 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, 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 частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 05.04.2011 № 14686/10, в тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Учитывая вышеизложенное, в результате бездействия Администрации города Ржева, которая в течение длительного периода времени (с 16.06.2015 по 04.10.2016) не проводила торги по выбору управляющей организации для многоквартирных жилых домов города Ржева, поименованных в решении Ржевского городского суда от 23.09.2015 по делу № 2-810/2015, хотя обязана была такие торги организовать и провести, повлекло для МУП г. Ржева «Содействие» создание преимущественных условий на рынке управления многоквартирными домами города Ржева и могло привести к ограничению конкуренции на рынке управления

эксплуатацией жилого фонда (код по ОКВЭД - 70.32.1) и является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Тверским УФАС России в соответствии с пунктами 10.5 и 10.3 Порядка проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденного приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220, был проведен анализ состояния конкуренции на рынке управления эксплуатацией жилого фонда.

Деятельность по управлению многоквартирными домами относится к коду по ОК 029-2007 (КДЕК Ред. 1.1) Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (утвержден приказом Ростехрегулирования от 22.11.2007 № 329-ст) (ред. от 24.12.2012) 70.32.1 – управление эксплуатацией жилого фонда.

В ходе анализа рынка услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда были определены продуктовые и географические границы рынка - административные границы городского поселения город Ржев Тверской области.

В площадь городского поселения включена территория города Ржева. В соответствии с пунктом 1 статьи 42 и пунктом 9 статьи 46 Устава города Ржева, принятого на заседании депутатов Ржевской городской Думы от 08.08.2005 решение от 05.08.2005 № 50, в редакции решения Ржевской городской Думы от 13.02.2014 № 292 (далее – Устав), Администрация является исполнительно распорядительным органом местного самоуправления города Ржева и обеспечивает проживающих в городе Ржеве и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организует строительство и содержание муниципального жилищного фонда, создает условия для жилищного строительства, осуществляет иные полномочия органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Согласно части 1 статьи 3 Устава территорию города Ржева составляют все земли, находящиеся в границах города Ржева, независимо от форм собственности и целевого назначения.

Таким образом, границами территории, на которой осуществляет свои полномочия исполнительно распорядительный орган местного самоуправления города Ржева - Администрация города Ржева, определены как границы территории города Ржева.

При анализе и оценке состояния конкурентной среды на рынке услуг использованы данные Главного управления «Государственная жилищная инспекция» Тверской области и Администрации города Ржева.

Учитывая то обстоятельство, что по состоянию на 30.11.2016 (дата рассмотрения дела) Администрацией города Ржева были совершены действия, направленные на проведение конкурсных процедур в отношении многоквартирных жилых домов города Ржева, поименованных в Решении, отсутствуют основания для выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать бездействие Администрации города Ржева, выразившееся в непринятии мер, направленных на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами города Ржева, поименованными в решении Ржевского городского суда Тверской области от 23.09.2015 по делу № 2-810/2015, нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Основания для прекращения рассмотрения дела № 04-6/1-2-2016 по статье 48 Закона о защите конкуренции отсутствуют.

3. Предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства не выдавать в связи с устранением нарушения до принятия решения по существу.

Председатель Комиссии: Л.В. Посохова

Члены Комиссии: Е.И. Манюгина, М.Ю. Шуклина