ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 026/01/17-96/2020

08 июня 2020 года город Ставрополь

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – Сапунов Д. Н. – заместитель руководителя Ставропольского УФАС России;

Члены Комиссии:

Гритчин И.Н. – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Лазебный А.Ю. – главный специалист - эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России,

Рассмотрев дело № 026/01/17-96/2019 возбужденное в отношении комитета городского хозяйства администрации города Ставрополя, выразившиеся в неразмещении информации о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами,

В отсутствии представителей комитета городского хозяйства администрации города Ставрополя.

Руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

У С Т А Н О В И Л А:

Ставропольским УФАС России в целях соблюдения требований антимонопольного законодательства, при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, был направлен запрос комитету городского хозяйства администрации города Ставрополя о представлении сведений по проведению данных конкурсных процедур.

Согласно Постановления администрации г. Ставрополя от 20.08.2019 № 2305 «О внесении изменений в Положение о комитете городского хозяйства администрации города Ставрополя, утвержденное постановлением администрации города Ставрополя от 11.05.2017 № 795» организация и проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом относится к функциям комитета.

Согласно информации представленной комитетом градостроительства администрации города Ставрополя с 2017 года было выдано 76 разрешений на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства.

Согласно ответа комитета городского хозяйства администрации города Ставрополя, торги по отбору управляющих организаций для управления многоквартирных домов согласно перечню разрешений на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства не проводились. Собственниками помещений были заключены договоры управления многоквартирным домом на основании протоколов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В ходе проведения анализа материалов, в также по итогам проведенного антимонопольного расследования, в действиях комитета городского хозяйства администрации города Ставрополя были выявлены признаки нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в неразмещении информации о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в связи с чем, было возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства №026/01/17-96/2020.

Согласно части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, при

рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Анализ проведен в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 и зарегистрированным в Минюсте РФ 2 августа 2010 г. №18026 (далее – Порядок проведения анализа).

В соответствии с п. 10.9 Порядка проведения анализа, по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», анализ состояния конкуренции включает:

-определение временного интервала исследования;

- определение предмета торгов.

В целях анализа состояния конкуренции на товарном рынке в качестве исходной информации использованы:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;

- Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75 (с изменениями от 21.12.2018г.);

- материалы дела № 026/01/17-96/2020;

- классификаторы и иные нормативно-правовые акты.

Определение временного интервала исследования:

Согласно п. 2.1 Порядка проведения анализа, временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка.

В соответствии с информацией, предоставленной администрацией города Ставрополя в рамках дела №026/01/17-96/2020, выявлены нарушения ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» по факту непроведения открытых конкурсов по отбору организации для управления многоквартирными домами

администрацией города Ставрополя в период с 2017 года по ноябрь 2019 года.

В связи с тем, что сроки размещения извещений и заключения договоров управления МКД по каждому объекту строительства не совпадают, временные интервалы исследования по каждому объекту строительства приведены в приложении № 1.

Определение предмета торгов:

Управлением проведен мониторинг проведенных администрацией конкурсов на право заключения договоров управления МКД на Официальном сайте единой информационной системы в сфере закупок в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, который показал, что открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом администрацией Ставрополя в рассматриваемый период не проводились. Также, в ответе комитета городского хозяйства администрации города Ставрополя от 26.12.19 № 05/1-12/05-19055 сообщалось, что торги по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, согласно перечню разрешений на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства не проводились.

На основании вышеизложенного определение предмета торгов в данном исследовании не возможно.

Предметом торгов в случае их проведения (согласно Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом) мог являться отбор управляющей организации для управления многоквартир ным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

В ходе рассмотрения дела представители комитета городского хозяйства администрации города Ставрополя пояснили следующее.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее - Порядок).

Согласно пункту 3 Порядка конкурс органом местного самоуправления проводится, если собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа

управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято.

На основании п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 г. № 75, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

В связи с тем, что собственниками помещений были заключены договора на основании протоколов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, торги по отбору управляющих организаций для управления многоквартирных домов согласно перечню разрешений на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства не проводились.

Также представители комитета пояснили, что в случаях когда собственниками помещений многоквартирных домов были проведены общие собрания по вопросу выбора способа управления в многоквартирным домом, то у комитета отсутствуют основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Изучив материалы дела и объяснения комитета городского хозяйства администрации города Ставрополя, комиссия установила следующее.

Согласно информации представленной комитетом градостроительства администрации города Ставрополя с 2017 года было выдано 76 разрешений на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства.

В силу части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети Интернет и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 названной статьи открытый конкурс.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 3 Правил № 75 конкурс проводится, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В силу пункта 39 Правил № 75 в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Согласно предоставленных сведений комитета городского хозяйства администрации города Ставрополя, управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищно – строительные кооперативы не находятся в подчинении администрации г.Ставрополя, поэтому протоколы общего собрания собственников помещений и договоры управления многоквартирным домом предоставляются в Комитет в добровольном порядке.

Таким образом, собственниками 67 многоквартирных домов, на момент когда согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления обязан был разместить извещение, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, не были выбраны способы управления, а в некоторых случаях не были реализованы решения о выборе управления.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 абзац первый пункта 39 Правил признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали

принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, в вышеуказанных случаях комитет обязан был провести конкурс, так как собственниками многоквартирных домов в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, не были выбраны способы управления многоквартирными домами и не было реализации способа управления в установленном порядке (заключение договоров).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Согласно реестра выданных лицензий, размещенного на официальном сайте Управления Ставропольского края – государственная жилищная инспекция, на территории города Ставрополя лицензировано 63 организации, по управлению многоквартирными домами, которые потенциально могут участвовать в открытом конкурсе по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом.

Кроме того, на официальном сайте администрации города Ставрополя размещены сведения об организациях, которые на территории города осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами.

Тем самым, данных факт подтверждает, что комитет имеет сведения о том, что данных рынок является конкурентным на территории города Ставрополя, а бездействие по непроведению открытых конкурсов приводят к ограничению конкуренции.

Таким образом, действия комитета городского хозяйства администрации города Ставрополя по непроведению открытых конкурсов привели к ограничению конкуренции, поскольку комитетом не были созданы условия для развития конкуренции и состязательности между управляющими компаниями, на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами.

Комиссия отдельно отмечает, что бездействие комитета, выражающееся в неисполнении обязанности по проведению конкурсов по отбору управляющих компаний продолжается в течение длительного времени, поскольку не проводилось за последние три года ни одного конкурса в соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Вышеуказанные действия (бездействия) комитета приводят к тому, что собственники МКД самостоятельно должны искать управляющие компании. В свою очередь в ходе торгов могут быть выявлены компании, которое будут готовы предложить более выгодные предложения для собственников, снизив размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предоставив больший перечень услуг и работ.

На основании части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Тем самым, комитет городского хозяйства администрации города Ставрополя, не разместив информацию о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и не организовав проведение конкурсных процедур предусмотренных ЖК РФ, допустил нарушение требований части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, Комиссия Ставропольского УФАС России, руководствуясь статьями 23, 39, 40, 41, 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приходит к выводу, что в действиях комитета городского хозяйства администрации города Ставрополя имеются нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии: Д. Н. Сапунов

Члены комиссии: И.Н. Гритчин А.Ю. Лазебный