

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной  
службы по Сахалинской области**

почтовый адрес: пр. Победы, 24,

г. Южно-Сахалинск, 693007

юридический адрес: пр. Победы, 24,

г. Южно-Сахалинск, 693007

тел. (4242) 46-55-66, 46-55-69, факс (4242) 46-55-67

e-mail: to65@fas.gov.ru

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

**о назначении дела № 065/01/15-586/2021 о нарушении  
антимонопольного законодательства к рассмотрению**

27 сентября 2021 года  
Сахалинск

г. Южно-

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства ХХХХХХ Х.Х.,

### **УСТАНОВИЛ:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области (далее – Сахалинское УФАС России, Управление) поступило обращение (вх. № 1591 от 02.06.2021 г.) главного редактора ИА «Горбуша.инфо» ХХХХХХ Х.Х. о нарушении администрацией г. Южно-Сахалинска ч. 1 ст. 15 № 135-ФЗ в связи с принятием постановления № 3630-па от 01.12.2020 г. «Об утверждении порядка предоставления субсидии из бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» юридическим лицам (за исключением государственных (муниципальных) учреждений), индивидуальным предпринимателям на возмещение недополученных доходов, и возмещение фактически понесенных затрат от оказания услуг по содержанию жилищного фонда городского округа «Город Южно-Сахалинск».

По мнению заявителя, в результате принятия постановления № 3630-па от 01.12.2020 г. созданы неравные условия деятельности управляющих организаций, поскольку право на получение субсидии действует только для категории заявителей, имеющих на балансе аварийный жилищный фонд, переданный по итогам проведения открытого конкурса, признанного несостоявшимся.

В связи с данным заявлением Управление обратилось за разъяснениями в администрацию г. Южно-Сахалинска.

Согласно полученному ответу на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» расположено более 600 многоквартирных домов, собственниками которых не выбран способ управления. В число этих домов входят и ветхие, и аварийные многоквартирные дома.

Определение управляющих организаций для таких домов путем проведения общего собрания собственников помещений не имеет результата, в связи с отсутствием предложений от управляющих компаний.

Во исполнение части 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для многоквартирных домов, собственниками помещений в которых не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления не было реализовано.

При проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций в отношении указанных домов (дома являются убыточными), как правило, не подается ни одной заявки и лоты, включающие обозначенные дома, остаются неразыгранными.

В результате, управляющая компания для таких домов назначается решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, определенных Правилами 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 правовые акты Правительства Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ № 1616 от 21.12.2018 г .

В целях создания условий возмещения управляющим организациям недополученных доходов и возмещения фактически понесенных затрат от оказания услуг по содержанию аварийных домов, не нашедших управляющей организации по итогам открытых конкурсов, администрацией г. Южно-Сахалинска принято постановление № 3630-па от 01.12.2020 г. «Об утверждении порядка предоставления субсидии из бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» юридическим лицам (за исключением государственных (муниципальных) учреждений), индивидуальным предпринимателям на возмещение недополученных доходов, и возмещение фактически понесенных затрат от оказания услуг по содержанию жилищного фонда городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Проанализировав материалы заявления, действующее законодательство, Управлением установлено следующее.

Согласно части 3 статьи 30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (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.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ органы местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводят 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.

Проводя конкурсы по отбору управляющих организаций, администрация г. Южно-Сахалинска руководствуется постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» с учетом постановлений Правительства Российской Федерации: от 14.12.2018 № 1541 «О внесении изменений в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирными доме не выбран способ управления

таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые правовые акты Правительства Российской Федерации» (далее – Правила № 1616 от 21.12.2018).

Согласно 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 настоящим Кодексом, 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 настоящим Кодексом, 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.

В соответствии с пунктом 5 Правил № 1616 от 21.12.2018 г. в качестве управляющей организации решением об определении управляющей организации назначается 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).

Перечень организаций формируется уполномоченным органом и размещается в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно пункту 8 Правил № 1616 при определении управляющей организации уполномоченный орган выбирает из перечня организаций управляющую организацию, осуществляющую управление на основании решения об определении управляющей организации меньшим количеством многоквартирных домов относительно других управляющих организаций, включенных в перечень организаций.

Если 2 и более управляющие организации управляют на основании

решения об определении управляющей организации равным количеством многоквартирных домов, уполномоченный орган определяет для управления многоквартирным домом управляющую организацию в соответствии с очередностью расположения в перечне организаций.

В соответствии с пунктом 2 Правил № 1616 решение органа местного самоуправления об определении управляющей организации содержит:

а) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

б) размер платы за содержание жилого помещения, равный размеру платы за содержание жилого помещения, установленному органом местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 1 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и пунктом 51 части 1 статьи 12 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ

«О лицензировании отдельных видов деятельности» определено, что деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 192 Жилищного кодекса РФ под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с абз. 3 пункта 1 статьи 2 Гражданского кодекса РФ предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны

(собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (пункт 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ).

В соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ, частью 3 статьи 156 ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

При этом, плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (п. 1 статьи 156 ЖК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 158 ЖК РФ обязанность несения расходов на содержание помещения в многоквартирном доме, а также участия в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт возложена на собственника помещения в многоквартирном доме.

Таким образом, общими условиями функционирования рынка услуг по управлению многоквартирными домами будут являться:

- осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами на основании лицензии;
- осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами на свой страх и риск (предпринимательская деятельность), то есть, управляющая организация самостоятельно несет риск убытков от осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами;
- источником финансирования работ по содержанию и ремонту многоквартирных домов является плата собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах (собственники и нанимателей помещений в аварийных многоквартирных домах не освобождены от несения расходов на содержание помещения в многоквартирном доме, а также участия в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество).
- отсутствие законодательно установленных гарантий покрытия убытков / обеспечения доходности деятельности управляющих организаций по управлению многоквартирными домами за счет средств бюджета.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 165 ЖК РФ в задачи органов местного самоуправления входит обеспечение равных условий для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

Согласно пункту 8 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ

"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.

С принятием постановления № 3630-па от 01.12.2020 г. общие условия работы управляющих организаций на рынке услуг по управлению многоквартирными домами нарушаются – хозяйствующие субъекты, имеющие на обслуживании аварийный жилищный фонд, переданный

по итогам несостоявшихся конкурсов, получают возможность компенсировать убытки за счет бюджета, что ставит в неравные условия управляющие организации, несущие риск неполучения дохода самостоятельно.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ

"О защите конкуренции" федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или 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 запрещается создание дискриминационных условий (пункт 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции).

Таким образом, постановление администрации г. Южно-Сахалинска № 3630-па от 01.12.2020 г. «Об утверждении порядка предоставления субсидии из бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» юридическим лицам (за исключением государственных (муниципальных) учреждений), индивидуальным предпринимателям на возмещение недополученных доходов, и возмещение фактически понесенных затрат от оказания услуг по содержанию жилищного фонда городского округа «Город Южно-Сахалинск» содержит признаки нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 2 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" антимонопольный орган выдает предупреждения лицам, указанным в части 1 настоящей статьи в случае выявления признаков нарушения статьи 15 настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного, администрации г. Южно-Сахалинска в связи с принятием постановления № 3630-па от 01.12.2020 г. «Об утверждении порядка предоставления субсидии из бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» юридическим

лицам (за исключением государственных (муниципальных) учреждений), индивидуальным предпринимателям на возмещение недополученных доходов, и возмещение фактически понесенных затрат от оказания услуг по содержанию жилищного фонда городского округа «Город Южно-Сахалинск» содержащего признаки нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, было выдано предупреждение № 08-3053 от 29.07.2021 г о необходимости его отмены в течение 10 рабочих дней со дня получения предупреждения.

Письмом № 08-3169 от 11.08.2021 Сахалинского УФАС России администрация г. Южно-Сахалинска уведомлена об удовлетворении ее ходатайства № 030-07816-21/0001 от 09.08.2021 о продлении срока выполнения предупреждения не менее чем на месяц до 13.09.2021 г.

В соответствии с пунктом 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 в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

Письмом вх. № 3580 эл от 09.09.2021 администрация г. Южно-Сахалинска уведомила Сахалинское УФАС России о том, что с выданным предупреждением № 08-3053 от 29.07.2021 г. как незаконным и необоснованным не согласна и готова в связи с этим обратиться в арбитражный суд.

На основании изложенного издан приказ Сахалинского УФАС России от 20.09.2021 № 106 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения администрацией города Южно-Сахалинска пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

1. Назначить дело № 065/01/15-586/2021 к рассмотрению на **01 ноября 2021 года в 15 часов 00 минут** по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, д. 24, 1 этаж, зал заседаний.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела:

**- в качестве ответчиков:**

- администрацию города Южно-Сахалинска (ОГРН: 1026500538129, адрес: ул. Ленина 173, г. Южно-Сахалинск, Сахалинская область, 693000),

**- в качестве заявителя:**

- Главного редактора ИА «Горбуша.инфо» XXXXX Х.Х.,

Явка представителя ответчика по делу на рассмотрение обязательна (при невозможности присутствия на заседании Комиссии Сахалинского УФАС России стороны по делу заблаговременно направляют ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя).

При себе необходимо иметь документы, удостоверяющие личность, доверенность, на право представления интересов организации в антимонопольном органе, заверенную надлежащим образом.

Председатель Комиссии  
Х.Х.

XXXXXX

