

Администрация Копейского городского округа

ул. Ленина, д. 52, г. Копейск, 456618

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная управляющая компания»

ул. Кузнецова, 18, г. Копейск, 456601

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена «08» июля 2020 года

В полном объеме решение изготовлено «15» июля 2020 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 <... - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии: >
Членов <... - специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов
Комиссии: > власти Челябинского УФАС России;
<... - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок для
> государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС
России,

рассмотрев дело № 074/01/15-2033/2019 по признакам нарушения Администрацией Копейского городского округа Челябинской области (ул. Ленина, д. 52, г. Копейск, Челябинская область, 456618) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в отсутствие лиц, участвующих в деле,

УСТАНОВИЛА:

Челябинским УФАС России по результатам рассмотрения дела № 01-07/16 о нарушении антимонопольного законодательства 14.10.2016 вынесено решение (исх. № 13713/07 от 27.10.2016) о нарушении Управлением по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа Челябинской области (далее - Управление) и Обществом с ограниченной ответственностью «Жилищная управляющая компания» (далее - ООО «ЖУК», Общество) статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Решением по делу № 01-07/16 исх. № 13713/07 от 27.10.2016 договор № 248-07-С39/07 от 01.01.2007 управления многоквартирными домами со всеми изменениями, дополнениями (далее - Договор) и его исполнение признаны антиконкурентным

соглашением, направленным на недопущение, ограничение, устранение конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, в частности к ограничению доступа на товарный рынок, и противоречащим пункту 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Управлению выдано предписание (исх. № 13715/07 от 27.10.2016) о прекращении нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции путем прекращения в срок до 18 ноября 2016 года Договора и проведения в срок до 01 февраля 2017 года открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, предусмотренными Договором, в которых доля муниципального образования «Копейский городской округ» в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в настоящее время составляет более чем 50%.

Решение и предписание по делу № 01-07/16 были обжалованы ООО «ЖУК» в арбитражный суд. Вступившим в силу 30.01.2018 Постановлением Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда по делу № А76-411/17 решение и предписание по делу № 01-07/16 оставлено в силе в полном объеме.

На момент вынесения решения по делу № 01-07/2017 действовало Постановление Администрации Копейского городского округа от 04.03.2011 № 42 «Об определении уполномоченного органа», согласно которому Управление являлось уполномоченным органом по организации и проведению конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами. Постановлением Администрации Копейского городского округа от 10.03.2017 № 452-п отменено постановление администрации Копейского городского округа от 04.03.2011 № 42. Распоряжением Администрации Копейского городского округа от 15.03.2017 № 86-р «О внесении дополнения в распоряжение Администрации Копейского городского округа от 30.12.2016 № 513-р» полномочия по организации и проведению конкурса по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами возложены на заместителя Главы Администрации Копейского городского округа по жилищно-коммунальным вопросам.

Таким образом, организация и проведение конкурса по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами на территории Копейского городского округа Челябинской области осуществляется Администрацией Копейского городского округа (далее - Администрация).

Обществом и Управлением Договор расторгнут.

Частью 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

В адрес Администрации направлено письмо о необходимости в срок до 19 апреля 2018 года проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, предусмотренными Договором, в которых доля муниципального образования «Копейский городской округ» в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в настоящее время составляет более чем 50%.

Администрацией Копейского городского округа Челябинской области письмом исх. № 10653пс от 15.05.2018 в Челябинское УФАС России представлены сведения о проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в отношении 69 Многоквартирных домов и сведения о доле муниципального образования «Копейский городской округ» в праве общей собственности на общее имущество в 43 многоквартирных домах.

Письмом исх. № 14113-пс от 25.06.2018 Администрацией направлено обращение о направлении копии представленного в рамках дела № 01-07/16 о нарушении антимонопольного законодательства Управлением перечня многоквартирных домов, предусмотренных Договором, и продлении срока представления информации, запрошенной Челябинским УФАС России письмом исх. № 6639/07 от 18.05.2018.

По ходатайствам Администрации срок исполнения Предупреждения продлен до 01.10.2019.

Однако, в отношении 216 многоквартирных домов, указанных в Предписании, обязанность Администрации по проведению конкурса по выбору организации для управления МКД в срок до 01.10.2019 не исполнена.

В этой связи, Приказом от 15.10.2019 Челябинским УФАС России возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства и создана Комиссия по рассмотрению дела по признакам нарушения Администрацией части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Определением от 15.10.2019 дело назначено Комиссией к рассмотрению на 19.11.2019.

В связи с выявлением Комиссией необходимости предоставления Администрацией дополнительных документов и сведений Определением от 19.11.2019 рассмотрение дела отложено до 18.12.2019.

18.12.2019 Администрацией заявлено ходатайство о продлении до 20.01.2020 срока предоставления документов, предусмотренных пунктами 3.3, 3.4, 3.5 Определения от 19.11.2019. Комиссией установлена необходимость получения документов и информации для рассмотрения дела № 074/01/15-2033/2019 по существу, в связи с чем Определением от 18.12.2019 рассмотрение дела отложено до 29.01.2020.

Администрацией заявлено ходатайство о продлении до 15.03.2020 срока предоставления документов, предусмотренных пунктами 1.1 – 1.5 Определения от 18.12.2019, в связи с организацией и проведением конкурса в отношении нескольких МКД, рассматриваемых по настоящему делу. Определением от

29.01.2020 рассмотрение дела отложено до 25.03.2020.

Администрацией заявлено ходатайство об отложении рассмотрения дела № 074/01/15-2033/2019 до 01.06.2020, в связи с проведением Администрацией конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – МКД) в соответствии с п. 59 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, а также мероприятий по подтверждению сноса домостроений, проведению сверки перечня домов, включенных в программу по сносу и переселению из аварийного жилья и планируемых к расселению и сносу в текущем году, необходимостью формирования достоверного перечня домов по итогам проведения указанных мероприятий.

В соответствии с пояснениями Администрации, срок завершения указанных мероприятий – до 01.05.2020.

Комиссией установлена необходимость получения документов и информации для рассмотрения дела № 074/01/15-2033/2019 по существу, в том числе, документы, подтверждающие решение выбора собственниками МКД непосредственного способа управления МКД, а также документы, подтверждающие реализацию данными собственниками принятого решения (по каждому МКД отдельно); документов, подтверждающие снос МКД (по каждому МКД отдельно); письменные сведения, с указанием правовых оснований, реализации мероприятий по проведению конкурсов по отбору организаций для управления МКД по состоянию на дату подготовки ответа на данное определение, с приложением подтверждающих документов (по каждому МКД отдельно); письменные пояснения, с указанием правовых оснований, по каждому пункту, указанному в Определении от 19.11.2019.

Кроме того, Комиссией принята во внимание рекомендация ФАС России об отложении заседаний комиссий по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV), назначенных к рассмотрению на период с 19 марта 2020 по 10 апреля 2020 (включительно). Определением от 25.03.2020 рассмотрение дела отложено до 19.05.2020.

В ходе рассмотрения дела 19.05.2020 Комиссия вынесла Определение об объявлении перерыва, в связи с необходимостью предоставления Администрацией дополнительных документов и сведений, а именно:

- письменные сведения о хозяйствующих субъектах (с указанием наименования и их местонахождения), осуществляющих с 26.10.2018 по дату подготовки ответа на настоящее Определение управление МКД (по каждому дому отдельно), с приложением подтверждающих документов (в том числе документов, подтверждающих выбор управляющей компании собственниками помещений МКД, в том числе протоколы (решения) общего собрания собственников, договоров управления МКД), а также указанием доли собственности муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в них, в отношении домов, указанных в пункте 2.1 Определения от 19.05.2020;
- письменные сведения, с указанием правовых оснований, реализации

мероприятий по проведению конкурсов по отбору организаций для управления МКД по состоянию на дату подготовки ответа на данное определение, с приложением подтверждающих документов и указанием доли собственности муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в них (по каждому МКД отдельно), в отношении домов, указанных в пункте 2.2 Определения от 19.05.2020;

- письменные сведения о расселении на дату подготовки ответа на настоящее Определение следующих МКД, в отношении которых Администрацией принято решение об их аварийном состоянии и подлежащих сносу (с указанием, является ли данный объект МКД, домом блокированной застройки, даты расселения (в случае расселения дома полностью), указанием доли собственности муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в них, акты выполненных работ по сносу (при наличии), с приложением подтверждающих документов (по каждому дому отдельно), указанных в пункте 2.3 Определения от 19.05.2020;

- в случае проведения конкурса в отношении домов, указанных в п. 2.2. данного Определения – письменные сведения и документы, подтверждающие реализацию (в том числе размещенное на сайте в сети «Интернет» извещение о проведении конкурса (с указанием наименования сайта, даты и времени его размещения), подписанное соответствующим должностным лицом, протоколы, составленные в ходе проведения указанного конкурса), либо письменные пояснения о причине непроведения такого конкурса;

- документы (при наличии), подтверждающие снос МКД, указанных в пунктах 2.1 – 2.3 настоящего Определения, (по каждому МКД отдельно), со всеми приложениями, изменениями, дополнениями.

1. В ходе рассмотрения дела № 074/01/15-2033/2019 Администрацией представлены письменные пояснения (исх. № 11246-пс от 25.05.2020, № 13413-пс от 19.06.2020).
2. 1. Дома по адресам: ул. Мичурина, д. 15; Советов, д. 23 подлежат расселению в 2020 году в рамках областной программы «Переселение в 2019-2025 годах граждан из аварийного жилищного фонда в городах и районах Челябинской области», утвержденной постановлением Правительства Челябинской области от 29.03.2013 № 158-П, Государственной программы Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации» в Челябинской области, утвержденной постановлением Правительства Челябинской области от 22.10.2013 № 349-П, письма Первого заместителя Главы Копейского городского округа № 13315-пс от 18.05.2020.
3. 2. В отношении домов по адресам: ул. Коркинская, д. 1; ул. Меховова, д. 13; ул. Мичурина, д. 4; ул. Пограничная, д. 25; ул. 21 Партсъезда, д. 6; ул. Луначарского, д. 41А, постановлениями Администрации приняты решения об их сносе и расселении, как признанных аварийными многоквартирными домостроениями. Срок расселения – 2020 – 2024.
4. Администрация поясняет, что по состоянию на дату принятия заключения по настоящему делу Комиссией разрабатывается документация на проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления указанными МКД. Планируемый срок проведения Администрацией конкурса – до

01.08.2020.

5. Сведения о проведении процедуры конкурса или этапах его подготовки в отношении указанных домов на дату принятия решения по настоящему делу Администрацией не представлены, антимонопольным органом не получены.
6. 3. В отношении домов по адресам: ул. Пузанова, д. 25; ул. Электровозная, д. 28, ул. Федячкина, д. 11 – выбранный способ управления МКД реализован собственниками помещений в МКД, дома переданы в управление ЖСК «Комсомолец» (ул. Пузанова, д. 25), ООО «УК-5 Копейского городского округа» (ул. Электровозная, д. 28), ООО «Управляющая компания – 10 Копейск-Центр» (ул. Федячкина, д. 11).

4. В отношении дома по адресу Обухова, д. 13 Администрацией предоставлены сведения об отсутствии строения на земельном участке (Справка ОГУП «Областное ЦТИ» от 22.02.2011).

5. В отношении домов по адресам: ул. 21 Партсъезда, д. 6А; ул. Архангельская, д. 12; ул. Бажова, д. 16; ул. Кирова, д. 35; ул. Коммунистическая, д. 10; ул. Коммунистическая, д. 18; ул. Коммунистическая, д. 22; ул. Комсомольская, д. 6; ул. Комсомольская, д. 8; ул. Крымская, д. 3; ул. Крымская, д. 16а; ул. Крымская, д. 19; ул. Лизы Чайкиной, д. 32; ул. Медиков, д. 9; ул. Театральная, д. 1; ул. Транспортная, д. 12; ул. Федячкина, д. 10; ул. Федячкина, д. 11; ул. Федячкина, д. 30; ул. Федячкина, д. 32; ул. Федячкина, д. 34; Хрустальный пер., д. 1; ул. Электровозная, 7 Администрацией проведен конкурс по отбору организации для управления МКД, который признан несостоявшимся в связи с тем, что на участии в данной процедуре не подана ни одной заявки.

Администрация поясняет, что планируемый срок проведения повторного конкурса, в соответствии с пунктом 59 Правил – до 01.07.2020.

Сведения о проведении процедуры конкурса или этапах его подготовки в отношении указанных домов на дату принятия решения по настоящему делу Администрацией не представлены, антимонопольным органом не получены.

6. В отношении домов по адресам: ул. Артема, д. 1А; ул. Гастелло, д. 22; ул. Грибоедова, д. 14; ул. Карпинского, д. 5; ул. Кирова, д. 37А; ул. Крупской, д. 30; ул. Крупской, д. 53; ул. Мичурина, д. 16; ул. О. Кошевого, д. 4; ул. Постышева, д. 2; ул. Постышева, д. 15; ул. Связи, д. 8; ул. Л. Толстого, д. 11; ул. Тухачевского, д. 13; ул. Федячкина, д. 1 Администрация поясняет, что они полностью расселены и подлежат сносу.

7. В отношении домов по адресам: ул. Горняков, д. 25; ул. Кирова, д. 31А; ул. Короленко, д. 6, 9; ул. Луначарского, д. 40; ул. Постышева, д. 16; ул. Прогресса, д. 18; ул. Столичная, д. 8, 12; ул. Тухачевского, д. 3А; ул. Федячкина, д. 16; ул. Фруктовая, д. 2Б – данные МКД подлежат расселению в 2020.

8. В отношении домов по адресам: ул. Борьбы, д. 1; ул. Володарского, д. 17, 21; ул. Карпинского, д. 2; ул. Кирова, д. 1А; ул. Китайская, д. 2, 4; ул. Колхозная, д. 22, ул. Красный Горняк, д. 11; ул. Кузнецова, д. 2, 14, 22; ул. Литвинова, д. 83; пер. Луначарского, д. 5; ул. Орджоникидзе, д. 6, 27; ул. Пархоменко, д. 23; ул. Пилотов, д. 16; ул. Постышева, д. 7, 12; ул. Старопоселковская, д. 26; ул. Строительная, д. 14; ул. Федячкина, д. 7; ул. Фруктовая, д. 2А, 2Б; ул. Элеваторная, д. 15 – Администрацией приняты решения о сносе (расселении) многоквартирных домостроений,

признанных аварийными после 01.01.2012. Срок расселения указанных домов – 2020-2024.

Администрация поясняет, что в отношении указанных домов по состоянию на дату принятия заключения по настоящему делу Комиссией разрабатывается документация на проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления указанными МКД. Планируемый срок проведения Администрацией конкурса – до 01.09.2020.

Сведения о проведении процедуры конкурса или этапах его подготовки в отношении указанных МКД на дату принятия решения по настоящему делу Администрацией не представлены, антимонопольным органом не получены.

9. Дома по адресам: п. Дальний, д. 8; ул. Набережная, д. 18; ул. Пархоменко, д. 8; ул. Станционная, д. 1А; ул. Стасова, д. 13; ул. Чернышевского, д. 3; пер. 9 Мая, 5А; ул. Буровиков, д. 25; ул. Докучаева, д. 16; ул. Кузнецова, д. 14А, 16,24; ул. Путиловская, д. 43; п. Советов, д. 23; ул. Чкалова, д. 1; ул. Шадымова, д. 4А, ул. Комсомольская, д. 6, 8; ул. Транспортная, д. 12; ул. Тухачевского, д. 17; ул. Федотьева, д. 11; ул. Артема, д. 7, 17, 19; ул. Бакальская, д. 3, 5, 7; ул. Белинского, д. 19; пер. Бестужева, д. 10; ул. Братская, д. 8; ул. Володарского, д. 21; ул. Гастелло, д. 22; ул. Горняков, д. 25,38; ул. Карпинского, д. 2, 5; ул. Китайская, д. 2А; ул. Колхозная, д. 6, 22; ул. Красный Горняк, д. 11; ул. Крупской, д. 53; ул. Кузнецова, д. 22; ул. Литвинова, д. 83; пер. Луначарского, д. 5; ул. Орджоникидзе, д. 6, 22, 27; ул. Пархоменко, д. 23; ул. Пилотов, д. 16; ул. Постышева, д. 2, 7, 12, 15, 16; ул. Прогресса, д. 18; ул. Связи, д. 8; ул. Столичная, д. 8, 12; ул. Л. Толстого, д. 11; ул. Тухачевского, д. 3А, 13; ул. Фруктовая, д. 26, 2А, 2Б – являются домами блокированной застройки.

10. В отношении домов по адресам: ул. Артема, д. 7; ул. Федячкина, д. 4А Администрация поясняет, что они не являются аварийными, по состоянию на дату принятия заключения по настоящему делу Комиссией разрабатывается документация на проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления указанными МКД. Ранее конкурс по отбору управляющей организации для управления данными домами не проводился.

Сведения о проведении процедуры конкурса или этапах его подготовки в отношении указанных домов на дату принятия решения по настоящему делу Администрацией не представлены, антимонопольным органом не получены.

Таким образом из письменных сведений и документов по настоящему делу Комиссией установлено следующее.

Процедура конкурсного отбора управляющих организаций для управления многоквартирными домами Администрацией организована в январе 2020 в отношении следующих МКД:

№ п/п адрес

1 21 Партсъезда ул., 6а

2 Архангельская ул., 12

3 Бажова ул., 16

4 Кирова ул., 35

5 Коммунистическая ул., 10

- 6 Коммунистическая ул., 18
- 7 Коммунистическая ул., 22
- 10 Крымская ул., 3
- 11 Крымская ул., 16а
- 12 Крымская ул., 19
- 13 Лизы Чайкиной ул., 32
- 14 Медиков ул., 9
- 15 Театральная ул., 1
- 16 Транспортная ул., 12
- 17 Тухачевского ул., 17
- 18 Федячкина ул., 10
- 19 Федячкина ул., 11
- 20 Федотьева ул., 11
- 21 Федячкина ул., 30
- 22 Федячкина ул., 32
- 23 Федячкина ул., 34
- 24 Хрустальный пер., 1
- 25 Электровозная ул., 7

В связи с признанием данного конкурса не состоявшимся (не подано ни одной заявки на участие), в соответствии с пунктом 59 Правил, повторная процедура конкурса организована Администрацией в апреле 2020. Данный конкурс также признан несостоявшимся (не подано ни одной заявки на участие).

В отношении МКД, признанных аварийными, конкурсы также не проводились, поскольку, как считает Администрация, признание их аварийными исключает необходимость по осуществлению отбора управляющих организаций по их управлению.

1. *Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.*

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.

1. Пунктом 59 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления

многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, установлено, что в случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

Таким образом, Администрация располагает сведениями о необходимости проведения конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам, указанным в Предупреждении, но мер по проведению конкурса не принимает.

Вместе с тем, из материалов и пояснений Администрации, полученных в ходе рассмотрения дела, следует, что изменения условий конкурса, в том числе, в части увеличения расчетного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов, Администрацией за указанный период не осуществлялась.

В этой связи, обязанность, предусмотренная ЖК РФ и пунктом 59 Правил, не является исполненной.

В отношении домов, указанных в п. 9 пояснений Администрации, являющихся домами блокированной застройки, обязанность Администрации по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления домами законодательством не предусмотрена, поскольку данные домостроения не являются МКД.

1. Как следует из материалов дела, на территории КГО по состоянию на дату подготовки настоящего заключения признаны аварийными и подлежащими сносу являются следующие МКД:

№ п/п адрес

- | | |
|----|----------------------|
| 1 | Артема ул., 1а |
| 10 | Борьбы ул., 1 |
| 11 | Братская ул., 8 |
| 12 | Володарского ул., 17 |
| 14 | Гастелло ул., 22 |
| 17 | Грибоедова ул., 14 |
| 20 | Кирова ул., 1а |
| 21 | Кирова ул., 31а |
| 22 | Кирова ул., 37а |
| 27 | Короленко ул., 6 |
| 28 | Короленко ул., 9 |
| 30 | Крупской ул., 30 |
| 32 | Кузнецова ул., 2 |
| 33 | Кузнецова ул., 14 |
| 37 | Лвначарского ул., 40 |

- 38 Мичурина ул., 16
- 39 Олега Кошевого ул., 4
- 51 Старопоселковая ул., 26
- 54 Строительная ул., 14
- 58 Федячкина ул., 1
- 59 Федячкина ул., 4а
- 60 Федячкина ул., 7
- 61 Федячкина ул., 16
- 65 Элеваторная ул., 15

Согласно пояснениям Администрации, в связи с признанием данных МКД аварийными и подлежащими расселению жильцов в 2020 – 2024 годах, организовывать управление ими не требуется.

Вместе с тем, признание жилого дома аварийным и подлежащим сносу не исключает обязанность заявителя по содержанию дома до отселения жильцов.

Жилищное законодательство не предусматривает никаких особенностей при возникновении полномочий на управление аварийным домом. Это значит, что управляющий домом может быть:

- выбран на общем собрании собственников помещений в МКД;
- отобран по итогам открытого конкурса, проведенного ОМСУ.

В соответствии со статьей 161 ЖК РФ управление МКД должно обеспечивать комфортные и безопасные условия проживания в нем. Требования к надлежащему содержанию общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в МКД не обусловлены тем, является ли дом аварийным.

Правилами содержания общего имущества, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, а также Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, также не делается различий для домов, имеющих разный статус.

Правилами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 предусмотрено, что «в зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования)». Из указанного следует, что мероприятия по осмотру, техническому обслуживанию аварийного жилфонда проводятся в общем порядке.

Согласно пункту 3.2 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях», признание жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции само по себе не является обстоятельством,

исключающим обязанность по содержанию этого дома в необходимых объемах до отселения проживающих в нем лиц (например, в соответствии с гигиеническими требованиями к жилым помещениям, участку и территории жилых зданий) и при ненадлежащем содержании возможность привлечения виновных лиц к ответственности за совершение административных правонарушений, предусмотренных статьей 7.22 КоАП РФ.

Из пояснений Администрации следует, что только часть МКД (ул. Артема, д. 1а; ул. Бакальская, д.5; пер. Бестужева, д. 10; ул. Братская, д. 8; ул. Гастелло, д. 22; ул. Грибоедова, д. 14; ул. Карпинского, д. 5; ул. Кирова, д. 37а; ул. Крупской, д. 30; ул. Крупской, д. 53; ул. Мичурина, д. 16; ул. О. Кошевого, д. 4; ул. Постышева, д. 2; ул. Постышева, д. 15; ул. Связи, д. 8; ул. Л. Толстого, д. 11; ул. Тухачевского, д. 13; ул. Федячкина, д. 1), из предусмотренных Предупреждением, расселены и подлежат сносу, что подтверждается соответствующими актами.

В отношении иных аварийных домов Администрацией в ходе рассмотрения дела предоставлена информация о их планируемом расселении в период с 2020 по 2024 год. Следовательно, в силу статьи 161 ЖК РФ, пункта 59 Правил у Администрации сохраняется обязанность по организации конкурсных процедур по отбору управляющей организации для управления в том числе и данными МКД, и не проведение конкурса является нарушением указанных норм.

Кроме того, из сведений, размещенных в Реестре лицензий Челябинской области в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства следует, что по состоянию на дату принятия настоящего решения ООО «Жилищная управляющая компания» осуществляет управление следующими МКД из указанного списка: г. Копейск, ул. Коммунистическая, д. 10, 22; ул. 21 Партсъезда, д. 6, 6А; ул. Кирова, д. 31А; ул. Коркинская, д. 1; ул. Кузнецова, д. 2, 14; ул. Строительная, д. 14.0

При этом, сведения о выборе указанного способа управления собственниками данных МКД Администрацией не представлены, антимонопольным органом не получены.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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, выразившиеся в непроведении конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: ул. 21 Партсъезда, д. 6; ул. Коркинская, д. 1; ул. Луначарского, д. 41а; ул. Меховова, д. 13; ул. Мичурина, д. 4; ул. Мичурина, д. 15; ул. Пограничная, д. 25; ул. Пузанова, д. 25; ул. 21 Партсъезда ул., 6а; ул. Архангельская, д. 12; ул. Бажова, д. 16; ул. Кирова, д. 35; ул. Коммунистическая, д. 10, 18, 22; ул. Крымская, д. 3, 16а, 19; ул. Лизы Чайкиной, д. 32; ул. Медиков, д. 9; ул. Театральная, д. 1, ул. Федячкина, д. 4А, 10, 16, 30, 32, 34; пер. Хрустальный, д. 1; ул. Электровозная, д. 7; ул. Борьбы, д. 1; ул. Володарского, д. 17; ул. Кирова, д. 1А, 31А; ул. Короленко, д. 6,9; ул. Кузнецова, д. 2, 14; ул. Луначарского, д. 40; ул. Старопоселковая, д. 26; ул. Строительная, д. 14; - приводят (могут привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами и содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно Постановлению Конституционного Суда РФ от 24.06.2009 № 11-П необходимым элементом общего понятия состава правонарушения и предпосылкой возложения юридической ответственности является вина привлекаемого к ней лица. Административный орган не может ограничиваться

формальной констатацией лишь факта нарушения установленных законом правил, не выявляя иные связанные с ним обстоятельства, в том числе наличие или отсутствие вины соответствующих субъектов.

Действующее законодательство определяет вину юридического лица (как субъекта административного правонарушения, не обладающего возможностью психического отношения к совершенному противоправному деянию) как наличие у него возможности для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, и непринятии всех зависящих от него мер по их соблюдению. Следовательно, в отношении юридических лиц требуется лишь установление того, что у соответствующего лица имелась возможность для соблюдения норм законодательства, но им не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Вина Администрации выражается в том, что у нее имелась возможность не совершать нарушения антимонопольного законодательства, однако, ею не предприняты меры для соблюдения требований действующего законодательства при организации отбора управляющих организаций для управления многоквартирными домами, не проведены конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

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».

В соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2), утвержденным Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст, выделяется группа 68.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе».

Таким образом, рассматриваемые действия Администрации с учетом классификаторов видов экономической деятельности привели к нарушению антимонопольного законодательства на рынке оказания услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Администрация осуществляет свои полномочия на территории Копейского городского округа. Предметом договоров управления Многоквартирными домами является управление Многоквартирными домами, расположенными на территории Копейского городского округа.

С учетом изложенного, географическими границами товарного рынка следует признать Копейский городской округ.

Временной интервал исследования определен периодом с 01.10.2019 по 23.06.2020, с даты окончания срока исполнения предупреждения по дату принятия настоящего заключения.

Рынок по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе, в том числе на территории Копейского городского округа Челябинской области, является открытым для вхождения любого хозяйствующего

субъекта, как Копейского городского округа Челябинской области, Челябинской области, так и хозяйствующих субъектов других регионов, то есть имеет неограниченный круг хозяйствующих субъектов.

Ввиду наличия значительного количества хозяйствующих субъектов рынок по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе в Копейском городском округе Челябинской области является конкурентным.

Соответственно, неосуществление выбора по результатам открытого конкурса управляющей организации для управления Многоквартирными домами исключает возможность выявить потенциальных желающих на право заключения договора управления многоквартирным домом, что согласуется с позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 05.04.2011 № 14686/10, согласно которой в случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение влияет на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем и свидетельствует о нарушении положений Закона о защите конкуренции.

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 № 074/01/15-2033/2019 от 23.06.2019, 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 № 074/01/15-2033/2019 о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

Возражения на заключение об обстоятельствах дела № 074/01/15-2033/2019 от Администрации не получены.

Таким образом, Администрацией не осуществлен выбор по результатам открытого конкурса управляющей организации для управления Многоквартирными домами в период с 01.10.2019 по 23.06.2020, 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 Копейском городском округе, в том числе к созданию преимущественных условий осуществления предпринимательской деятельности ООО «Жилищная управляющая компания», 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, в том числе пункта 8 названной нормы, бездействие Администрации, выразившееся в непроведении конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, не осуществлению выбора по результатам открытого конкурса управляющей организации для управления Многоквартирными домами в период с 01.10.2019 по 23.06.2020, 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 Копейском городском округе, в том числе к созданию преимущественных условий осуществления предпринимательской деятельности ООО «Жилищная управляющая компания», 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.

2. Выдать Администрации Предписание, предусмотренное частью 3 статьи 23 Закона о защите конкуренции, об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

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