РЕШЕНИЕ № 026/01/17-87/2021

Резолютивная часть объявлена 17.03.2021 года г. Ставрополь

Решение изготовлено в полном объеме 18.03.2021 года

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

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

Члены Комиссии:

Радченко П.И. – ведущий специалист - эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Дзыба А.З. – ведущий специалист - эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России,

рассмотрев материалы дела №026/01/17-87/2021, возбужденного в отношении муниципального учреждения «Управление городского хозяйства, транспорта и связи администрации города Пятигорска» по признакам 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 конкурсных процедур предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

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 муниципальному учреждению «Управление

архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации города Пятигорска» (далее МУ «Управление архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации города Пятигорска») о представлении сведений по проведению данных конкурсных процедур.

Согласно Решения Думы г. Пятигорска от 29.11.2018 № 58-30 ГД «Об утверждении Положения о муниципальном учреждении «Управление архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации города Пятигорска» организация и проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом относится к функциям учреждения.

Решением Думы города Пятигорска от 02.07.2020г. № 33-54 ГД «О внесении изменений в структуры администрации города Пятигорска» была произведена реорганизация юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица, в результате чего было образовано муниципальное учреждение «Управление городского хозяйства, транспорта и связи администрации города Пятигорска».

Согласно Решения Думы г. Пятигорска от 18.09.2020 № 48-58 ГД «Об утверждении Положения о муниципальном учреждении «Управление городского хозяйства, транспорта и связи администрации города Пятигорска» организация и проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом относится к функциям учреждения.

Согласно информации представленной администрацией города Пятигорска с 2018 года было выдано 26 разрешений на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства.

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. 10.10 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 проведения 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 6.02.2006 № 75 (с изменениями от 21.12.2018);

- материалы антимонопольного расследования;

- 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 материалами антимонопольного расследования выявлены признаки 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 города Пятигорска в период с 2018 по 2020 год.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Согласно информации представленной управления архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации

города Пятигорска с 2018 года было выдано 26 разрешений на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства.

В 24 случаях договора управления были подписаны в срок, отведенный законодательством, в двух рассматриваемых в рамках данного исследования случаях, нарушение начиналось с двадцать первого дня после даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и заканчивалось датой заключения договора управления (на основании протоколов общих собраний собственников).

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 таблице 1.

Таблица 1

Сведения об объектах, разрешенных на ввод в эксплуатацию в период с 2018-2019 гг.

№	Местоположение объекта строительства	Дата ввода МКД в эксплуатацию	**Временной интервал исследования**	
			Окончательная дата размещения извещения (21-й день после ввода в эксплуатацию)	Дата заключения договора управления
1	г. Пятигорск, ул. Краснознаменная, д. 55	14.06.19	**05.07.19**	11.10.2019
2	г. Пятигорск, ул. Пастухова, д. 20	17.12.18	**07.01.19**	20.08.2019

Определение предмета торгов:

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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. 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.

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ 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 настоящей статьи открытый кон курс.

Таким образом, орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

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 управлением архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации города Пятигорска в рассматриваемый период не проводились.

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

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

В ходе рассмотрения дела представитель муниципального учреждения «Управление городского хозяйства, транспорта и связи администрации города Пятигорска» пояснил следующее.

Собственниками помещений многоквартирного дома №20 по улице Пастухова, на общем собрании собственников 23.12.2018г., по истечению 6 календарных дней с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома было принято решение о создании ТСН «Кругозор» и выбран способ управления ТСН «Кругозор».

Учитывая изложенное, управлением не принималось решение о назначении конкурсных процедур.

Собственниками помещений многоквартирного дома № 55 по улице Краснознаменной был выбран непосредственный способ управления с заключением договора оказания услуг с ООО УК «Регион-ГЕО». Данный многоквартирный дом эксплуатируется и обслуживается управляющей организацией.

Изучив материалы дела и объяснения муниципального учреждения «Управление городского хозяйства, транспорта и связи администрации города Пятигорска», комиссия установила следующее.

Согласно информации представленной администрацией города Пятигорска с 2018 года было выдано 26 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.

Таким образом, единственным основанием для непроведения открытого конкурса после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома является реализация права собственников по выбору способа управления многоквартирным домом и выбору организации в качестве управляющей организации, на момент проведения конкурса.

Однако исходя из предоставленных сведений МУ «Управления городского хозяйства, транспорта и связи администрации города Пятигорска» видно, что на момент когда учреждение обязано было проводить открытый конкурс собственниками помещений в МКД по адресам: город Пятигорск, ул. Пастухова, 20, ул. Краснознаменная, 55 не были реализованы права по выбору способа управления и выбору организаций в качестве управляющей организации.

Так на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Пятигорск, ул. Краснознаменная, д. 55, которое состоялось 11.10.2019г. было принято решение о непосредственном способе управления с заключением договора оказания услуг с ООО УК «Регион-ГЕО», в то время когда разрешение на ввод в эксплуатацию вышеуказанного дома было выдано 14.06.19г.

Таким образом, фактически способ управления МКД по адресу: г. Пятигорск, ул. Краснознаменная, 55 был реализован после 4 месяцев с даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

Собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Пятигорск, ул. Пастухова, д. 20 на общем собрании собственников 23.12.2018г. было принято решение о создании ТСН «Кругозор» и выбран способ управления ТСН «Кругозор».

Согласно ч. 7 ст. 135 ЖК РФ в случае выбора собственниками

помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации товарищества собственников жилья органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, товариществом собственников жилья представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья и уведомление о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно выписки из ЕГРЮЛ ТСЖ «Кругозор» было зарегистрировано 06.02.2019г. В тоже время разрешение на ввод в эксплуатацию МКД по адресу: г. Пятигорск, ул. Пастухова, д. 20 было выдано 17.12.2018г.

Таким образом, на момент когда орган местного самоуправления обязан был разместить извещение о проведения конкурса по отбору управляющей организации ТСЖ «Кругозор» не было зарегистрировано и следовательно не могло приступить к управлению МКД.

При этом 20.08.2019г. на основании решения общего собрания членов ТСЖ «Кругозор», собственников помещений в МКД (протокол от 19.08.2019г.) заключен договор управления многоквартирным домом по адресу: г. Пятигорск, ул. Пастухова, д. 20 с ООО УК «Южный город».

Из вышеуказанного следует, что первоначальный способ управления фактически реализован не был и моментом реализации способа управления является 20.08.2019г. (дата заключения договора), после 9 месяцев с даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию.

Таким образом, договоры управления многоквартирными домами были заключены в течение от 4 до 9 месяцев, с даты выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 абзац первый пункта 39 Правил № 75 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 управление обязано было 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.

Таким образом, действия муниципального учреждения «Управление городского хозяйства, транспорта и связи администрации города Пятигорска» по непроведению открытых конкурсов привели к ограничению конкуренции, поскольку управлением не были созданы условия для развития конкуренции и состязательности между управляющими компаниями, на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами.

Вышеуказанные действия (бездействия) муниципального учреждения 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, муниципальное учреждение «Управления городского хозяйства, транспорта и связи администрации города Пятигорска», 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».

01.03.2021 г. было установлено, что в действиях муниципального учреждения «Управление городского хозяйства, транспорта и связи администрации города Пятигорска» имеется нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с чем, Комиссией вынесено Заключение об обстоятельствах дела.

В адрес муниципального учреждения «Управление городского хозяйства, транспорта и связи администрации города Пятигорска» было направлено Заключение об обстоятельствах дела № 026/01/17-87/2021. Муниципальное учреждения «Управление городского хозяйства, транспорта и связи администрации города Пятигорска» данное заключение было получено 12.03.2021 года.

До рассмотрения дела 17.03.2021 года возражений или иных документов по результатам изучения заключения об обстоятельствах дела №026/01/17-87/2021 от муниципального учреждения «Управление городского хозяйства, связи и транспорта администрации города Пятигорска» не поступало.

На рассмотрение дела представитель муниципального учреждения «Управления городского хозяйства, связи и транспорта администрации города Пятигорска» не прибыл. А так же не было подключения по видеоконференц-связи со стороны муниципального учреждения «Управления городского хозяйства, связи и транспорта администрации города Пятигорска» к системе (программе) «TrueConf».

В тоже время, поскольку в настоящее время по всем многоквартирным домам, разрешения на ввод в эксплуатацию которых выданы с 2018 г. по 2020 г. между собственниками и управляющими организациями заключены договоры управления, оснований для выдачи предписания не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

Решила:

1. Признать муниципальное учреждение «Управление городского хозяйства, транспорта и связи администрации города Пятигорска» нарушившим требования части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в неразмещении информации о проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в непроведении конкурсных процедур по отбору управляющих организаций, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2 . Ввиду того, что в настоящее время по всем многоквартирным домам, разрешения на ввод в эксплуатацию которых выданы с 2018 г. по 2020 г., заключены договоры управления, оснований для выдачи предписания не имеется.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) в арбитражном суде Ставропольского края.

Председатель комиссии: Д.Н. Сапунов

Члены комиссии:

П.И. Радченко

А.З. Дзыба