Аналитический отчет по

исследованию состояния конкуренции на товарном рынке

I. Общие положения

Целью анализа является оценка изменения (возможного изменения) состояния конкуренции на товарном рынке вследствие непроведения муниципальным учреждением «Местная администрация сельского поселения Эльбрус» (далее – учреждение) конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД) №5, №6, №7, №9, расположенными по адресу: КБР, Эльбрусский район, с. Нейтрино, ул. Губасанты.

Настоящий анализ рынка проводится в рамках рассмотрения дела №007/01/15-112/2023.

Необходимость управления многоквартирными домами, а также порядок выбора способа управления многоквартирными домами регламентируется следующими нормативными правовыми актами:

«Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №188-ФЗ (раздел VIII Жилищного кодекса РФ);

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»);

Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

II. Временной интервал исследования товарного рынка

Временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка.

В случае, если исследование ограничивается изучением характеристик рассматриваемого товарного рынка, которые сложились до момента проведения исследования, то проводится ретроспективный анализ состояния конкуренции на товарном рынке (пункты 2.1 и 2.3 Приказа ФАС России от 28.04.2010 №220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке»).

Временным интервалом анализа товарного рынка выбран период с 10.04.2022 г. по 10.04.2023 г. (1 год), что является достаточным для установления факта наличия либо отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в исследуемом случае.

III. Продуктовые границы товарного рынка

Товар – объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Товарный рынок – сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОК 029-2014, утвержденным Приказом Росстандарта от 31.01.2014 №14-ст, предусмотрен вид экономической деятельности: 68.32 – управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе, включающий управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.1), управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.2).

Указанные виды экономической деятельности соответствуют виду деятельности по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, продуктовыми границами исследуемых товарных рынков является рынок управления многоквартирными домами.

IV. Географические границы товарного рынка

Географические границы товарного рынка определяют территорию, на которой покупатель имеет экономическую и технологическую возможность приобрести, а продавец реализовать рассматриваемый товар.

В соответствии с подпунктом «в» пункта 10.7 Приказ ФАС России от 28.04.2010 №220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» при определении географических границ могут приниматься во внимание, в частности:

– границы территории, на которой осуществляют свои полномочия соответствующие федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, организации, участвующие в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации;

– границы территорий, на которых действуют хозяйствующие субъекты, на деятельность которых оказали или могли оказать негативное влияние соответствующие акты, действия (бездействие);

– границы территорий, на которые поставляется товар и с которых поставляется товар;

Географические границы товарного рынка: границы территорий, на которых действуют хозяйствующие субъекты, на деятельность которых оказали или могли оказать негативное влияние соответствующие акты, действия (бездействие), т.е. границы Эльбрусского муниципального района.

V. Выводы и рекомендации.

В соответствии с частями 1, 4 статьи 192 Жилищного кодекса РФ лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами выдается органом государственного жилищного надзора и действует на территории субъекта Российской Федерации.

Рынок управления многоквартирными домами в Эльбрусском муниципальном районе является конкурентным.

Только на территории Эльбрусского муниципального района по состоянию на 26.01.2023 деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии осуществляют 6 управляющих организации.

Указанные хозяйствующие субъекты являются потенциальными участниками торгов, в случае проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Значительное число хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, свидетельствует о наличии конкуренции на указанном товарном рынке.

Неисполнение учреждением полномочий органа местного самоуправления, предусмотренных жилищным законодательством, в том числе по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в установленные сроки, не соответствует части 4 статьи 161 ЖК РФ, а также приводит к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами ввиду отсутствия возможности осуществления данной деятельности управляющими компаниями на основании договора управления многоквартирным домом, заключаемого по результатам торгов.