

## РЕШЕНИЕ

г. Благовещенск

Резолютивная часть решения оглашена «22» мая 2019 года

В полном объеме решение изготовлено «27» мая 2019 года

**Комиссия Амурского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>**,

**рассмотрев дело № 028/01/15-11/2019 по признакам нарушения администрацией Талданского сельсовета Сковородинского района Амурской области (далее – Администрация), ИНН 2826001820, находящейся по адресу: 676009, Амурская область, Сковородинский район, с. Талдан, ул. Лисина, д. 46 «А», части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), выраженного в бездействии по проведению отбора управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: 676009, Амурская область, Сковородинский район, с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68, по результатам открытого конкурса, в присутствии представителя заявителя – ПАО «Дальневосточная энергетическая компания» в лице филиала «Амурэнергосбыт» (далее – ПАО «ДЭК») <...>, действующего на основании доверенности, предъявившего паспорт <...> в отсутствие представителя Администрации, заявившей ходатайство о рассмотрении дела без участия своего представителя,**

### УСТАНОВИЛА:

**При проведении 26.09.2017 публичных обсуждений по вопросам правоприменительной практики при осуществлении Амурским УФАС России надзорных мероприятий от ПАО «ДЭК» поступила информация о том, что в муниципальных образованиях Амурской области (в том числе, в с. Талдан Сковородинского района) собственниками помещений многоквартирных домов не выбран способ управления многоквартирным домом.**

**В связи с выявлением в бездействии Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», Администрации выдано предупреждение от 25.01.2018 № 02-239 (далее – Предупреждение № 02-239)**

о прекращении бездействия, содержащего признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем совершения действий, направленных на проведение отбора управляющей организации в отношении многоквартирных домов, расположенных по адресам: 676009, Амурская область, Сковородинский район, с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68, со сроком исполнения до 04.06.2018.

По мотивированному ходатайству Администрации, в соответствии с частью 5 статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции», срок исполнения указанного предупреждения продлевался антимонопольным органом – до 15.09.2018.

Письмами от 01.06.2018, 12.12.2018 Администрация сообщала, что неоднократно объявляла конкурсы по отбору управляющей компании, которые впоследствии были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок участников.

Согласно части 6 статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции», антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В установленный срок в адрес Амурского УФАС России от Администрации не поступило уведомление о выполнении предупреждения.

Следовательно, Предупреждение № 02-239 о прекращении бездействия, содержащего признаки нарушения антимонопольного законодательства, Администрацией не выполнено.

В связи с невыполнением Администрацией Предупреждения № 02-239 и наличием в действиях Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», издан приказ Амурского УФАС России от 27.03.2019 № 54 о возбуждении дела № 028/01/15-11/2019 и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении Администрацией антимонопольного законодательства. Определением от 01.04.2019 рассмотрение дела назначено на 30.04.2019 в 10 часов 00 минут. Определением от 30.04.2019 рассмотрение дела отложено в связи с принятием заключения об обстоятельствах дела до 10 часов 00 минут 22.05.2019.

В ходе заседания Комиссии 30.04.2019 представитель заявителя пояснял, что в сентябре 2017 года в ходе публичных слушаний по вопросам правоприменительной практики Амурского УФАС России ПАО «ДЭК» обратилось с информацией о том, что в ряде муниципальных образований Амурской области (в том числе, в с. Талдан Сковородинского района) собственниками помещений многоквартирных домов не выбран способ управления домом. Отсутствие управляющей компании не только негативно

отражается на состоянии общедомового имущества и нарушает права собственников на получение качественной коммунальной услуги, но и напрямую затрагивает права ресурсоснабжающих предприятий, которые ограничены в предъявлении жильцам платы на содержание общего имущества размерами нормативов (с отнесением сверхнорматива на свои убытки) и при этом повлиять на уровень потребления внутридомовыми сетями не вправе. Бездействие администрации по проведению торгов по отбору управляющих организаций нарушает Закон «О защите конкуренции». Представил для приобщения к материалам дела выборочные квитанции за услуги электроэнергии, оказываемые жителям домов, расположенных по адресам: с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68, из которых, по мнению заявителя, видно, что идёт потребление электроэнергии. Указал, что общедомовой прибор учёта в вышеперечисленных домах отсутствует, расчёт осуществляется по индивидуальным приборам учёта. На вопросы Комиссии о том, самостоятельно ли жителями предоставлялись показания счётчиков или показания счётчиков снимались специалистами ПАО «ДЭК», а также оплачивается ли жителями указанных домов электроэнергия, в частности, по представленным квитанциям, пояснить затруднился.

В ходе заседания Комиссии 30.04.2019 представитель ответчика поясняла, что Администрация не владела информацией, что для выбора управляющей компании необходимо проводить конкурс. Когда узнали об этом, то объявили открытый конкурс по отбору управляющей компании для управления домами, расположенными по адресам: с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68, где доля муниципалитета более 50%. Заявки от управляющих компаний не поступили, конкурс признан несостоявшимся. Конкурс провели в сентябре 2018 года и в апреле 2019 года, так как специалист Администрации не знала, что конкурс необходимо проводить каждые 3 месяца. На момент рассмотрения дела указанные дома признаны ветхими и аварийными, частично расселены. При этом, в каждом доме проживают граждане. Отметила, что в с. Талдан и близлежащих поселках отсутствуют организации, которые оказывают услуги по управлению многоквартирными домами, управляющие компании, оказывающие услуги в г. Сковородино, отказываются участвовать в торгах на право заключения договора по управлению домами в с. Талдан. В некоторых домах поселка жителями созданы товарищества собственников жилья. Содержанием домов по ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68 занимается Администрация, осуществляет ремонт крыши, стекол.

Заслушав в ходе рассмотрения дела пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав имеющиеся в деле документы, Комиссия установила следующее.

Доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах, расположенных по адресам: 676009, Амурская область, Сковородинский район, с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36,

63, 68, составляет более пятидесяти процентов.

Согласно части 1 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

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 данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Порядок № 75).

Порядок № 75 подробно регламентирует процедуру организации и проведения конкурса по отбору управляющей организации, направлен на обеспечение защиты интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

Следовательно, многоквартирными домами, расположенными по адресам: 676009, Амурская область, Сковородинский район, с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68, в соответствии с действующим законодательством должна управлять организация, выбранная по результатам открытого конкурса.

Администрация обязана обеспечить гражданам, проживающим в перечисленных многоквартирных домах благоприятные условия на проживание, в том числе, посредством конкурентного отбора управляющей организации и заключения договора управления многоквартирным домом.

Как следует из информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Администрацией публиковались следующие извещения о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: 676009, Амурская область, Сковородинский район, с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68:

- извещение от 17.04.2018 № 170418/3488799/01;

- извещение от 24.09.2018 № 240918/3488799/01.

При этом, вышеперечисленные конкурсы признавались Администрацией несостоявшимися в связи с отсутствием участников.

Размер годовой платы за содержание и ремонт жилого помещения в вышеуказанных извещениях указан в размере 15824,16 рублей

Пунктом 59 Порядка № 75 (в редакции, действовавшей до 12.01.2019) 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.

Однако, Администрацией, как организатором торгов, при объявлении 24.09.2018 конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: 676009, Амурская область, Сковородинский район, с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68, расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в нарушение пункта 59 Порядка № 75 не увеличился.

Кроме того, извещение от 24.09.2018 № 240918/3488799/01 о торгах по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, размещено на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) с нарушением срока, предусмотренного в пункте 59 Порядка № 75.

После 23.10.2018 (срок подачи заявок на участие в открытом конкурсе, объявленном извещением от 24.09.2018 № 240918/3488799/01), и на момент возбуждения настоящего дела (01.04.2019) в нарушение пункта 59 Порядка № 75 Администрацией новый конкурс на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: 676009, Амурская область, Сковородинский район, с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68, не проводился.

Таким образом, Администрацией не предпринимались действия, предусмотренные Порядком № 75, для отбора управляющей организации в

отношении многоквартирных домов, расположенных по адресам: 676009, Амурская область, Сковородинский район, с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68.

Перед заседанием Комиссии Администрацией представлена копия извещения от 11.04.2019 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами, расположенными на территории Талданского сельсовета Сковородинского района. Как следует из извещения, Администрацией увеличен расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в сравнении с размером платы, предусмотренном извещением от 24.09.2018 № 240918/3488799/01.

Частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» установлено, что федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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).

Проведение отбора управляющих компаний необходимо в целях обеспечения конкуренции, равного доступа на рынок управления многоквартирными домами хозяйствующих субъектов, соответствующих установленным критериям.

Таким образом, 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.

При этом пунктом 59 Порядка № 75 не установлено ограничений по количеству проводимых конкурсов в случае отсутствия заявок на участие в ранее проведенном конкурсе.

Необеспечение Администрацией проведения торгов по отбору управляющей организации в соответствии с Порядком № 75 ограничило доступ на рынок управления многоквартирными домами хозяйствующих субъектов, соответствующих установленным критериям, следовательно, привело к ограничению конкуренции на товарном рынке по управлению

многоквартирными домами.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона «О защите конкуренции» и Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220, управлением в целях рассмотрения настоящего дела проведен анализ состояния конкуренции на товарном рынке услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда на территории с. Талдан Сковородинского района Амурской области установлено:

1) *Временной интервал исследования товарного рынка:* 2017 год – март 2019 года;

2) *Продуктовые границы товарного рынка:* услуги по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.1);

3) *Географические границы товарного рынка:* границы муниципального образования с. Талдан Сковородинского района Амурской области;

4) *Оценка изменения (возможного изменения) состояния конкуренции на товарном рынке:* бездействие Администрации по проведению отбора управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: 676009, Амурская область, Сковородинский район, с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68, по результатам открытого конкурса, в нарушение требований части 2 статьи 163 ЖК РФ, ограничило/могло ограничить доступ хозяйствующих субъектов на рынок услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе с. Талдан Сковородинского района Амурской области.

Перед окончанием рассмотрения дела Комиссией Амурского УФАС России в соответствии со статьей 48.1 Закона «О защите конкуренции» подготовлено и направлено в адрес заявителя и ответчика заключение об обстоятельствах дела.

До окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства от заявителя письменные пояснения, доказательства и дополнительные доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, в Амурское УФАС России не поступили.

Администрацией в адрес Амурского УФАС России представлено письмо от 16.05.2019 № 2-2.34/106, из которого следует, что Администрация вину признает, с заключением об обстоятельствах дела согласна.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что бездействие Администрации по проведению отбора управляющей организации для

управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: 676009, Амурская область, Сковородинский район, с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68, в нарушение требований части 4 статьи 161 ЖК РФ и Порядка № 75, нарушает требования части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Поскольку на дату рассмотрения дела установленные Комиссией признаки нарушения Администрацией не устранены, Комиссия приходит к выводу, что основания прекращения производства по делу отсутствуют, а Администрации необходимо выдать предписание о необходимости прекращения рассматриваемого бездействия, нарушающего антимонопольное законодательство, со сроком его исполнения до 30.08.2019, необходимым и достаточным для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: 676009, Амурская область, Сковородинский район, с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68.

Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Амурского УФАС России,

#### РЕШИЛА:

1. Признать бездействие администрации Талданского сельсовета Сковородинского района Амурской области (ИНН/ОГРН 2826001820/1022801229703) по проведению отбора управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: 676009, Амурская область, Сковородинский район, с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68, в нарушение требований части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, повлекшее ограничение доступа потенциальных участников к соответствующему товарному рынку, нарушающим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать администрации Талданского сельсовета Сковородинского района Амурской области предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства путем проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: 676009, Амурская область, Сковородинский район, с. Талдан, ул. Лисина, д. №№ 36, 63, 68, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, со сроком исполнения до 30.08.2019.



3. Передать материалы дела должностному лицу Амурского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель  
<...>

Комиссии

Члены Комиссии:

<...>

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Амурской области в течение трех месяцев с момента его вынесения.