

47ш-2017

05-03/3738

Администрация МО «Котлас»

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

10 августа 2017 года г. Архангельск

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области по результатам рассмотрения материалов, направленных письмом прокуратуры Архангельской области от 19.05.2017 № 7-950-2015, установлено, что 26.12.2016 Администрацией МО «Котлас» было принято постановление № 3137 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения», согласно которому в связи с прекращением деятельности по управлению многоквартирными домами и на основании письма МП «ПУ ЖКХ пос. Вычегодский» № 5142 от 23.12.2016, в целях обеспечения непрерывности осуществления деятельности по обслуживанию многоквартирных жилых домов, расположенных в п. Вычегодский, учитывая согласие ООО «ПУ ЖКХ» был установлен размер платы за содержание жилых помещений многоквартирных домов до наступления одного из следующих событий: определения победителя конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами; выбора способа управления собственниками помещений и его реализации; заключения договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса.

Размер платы был установлен в отношении многоквартирных домов, расположенных в пос. Вычегодский по адресам:

Приложение № 1: ул. 8 Марта, дома 4, 10, 11; ул. Гагарина, дома 4, 5, 7, 12; ул. Загородная, дома 1, 3, 6а, ул. Крупской, дома 4, 6; ул. Ленина, дома 46а, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 57а, 58, 59, 62, 64, ул. Парковая, дом 4; ул. Серегина, дома 1, 3, 4; ул. Театральная, дома 1, 2, 7а, 15; ул. Ульянова, дома 2, 3, 5, 7, 9, 10, 13, 15а, 22, 24, 25, 26, 26а, 28, 29, 33а, ул. Фурманова, дом 12а; ул. Энгельса, дома 54, 56, 58, 63, 65, 67, 69, 73, 75, ул. Загородная, дом 2.

Приложение № 2: ул. Гагарина, дома 13, 15, 17, 19; ул. Ленина, дома 18, 20, 22, 26, 29, 41, 43, 44, 45, 46; ул. Театральная, дома 5, 6, 7, 8, 14, 16, 17, 18; ул. Ульянова, дома 12, 14, 14а, 17, 19; ул. Энгельса, дома 55, 57, 59, 61.

Размер платы был установлен в размере, предложенном ООО «ПУ ЖКХ» в письме от 26.12.2016 № 003.

Как следует из пояснений администрации МО «Котлас», на момент принятия рассматриваемого постановления способ управления в указанных многоквартирных домах выбран не был.

МП «ПУ ЖКХ пос. Вычегодский», ранее осуществлявшее деятельность по управлению многоквартирными домами, прекратило деятельность по управлению многоквартирными домами.

Письмом от 01.12.2016 № 4689 МП «ПУ ЖКХ пос. Вычегодский» сообщило Администрации МО «Котлас» о невозможности исполнения с 01.01.2017 постановлений об установлении размера платы за содержание жилого помещения в связи с прекращением деятельности по управлению многоквартирными домами.

Постановлением администрации МО «Котлас» от 23.12.2016 № 3118 были утверждены изменения в устав муниципального предприятия «Производственное управление жилищно-коммунального хозяйства поселка Вычегодский», в том числе изменены виды деятельности, осуществляемые предприятием.

Письмом от 23.12.2016 № 5142 МП «ПУ ЖКХ пос. Вычегодский» сообщило администрации МО «Котлас» о невозможности исполнения с 01.01.2017 договоров управления многоквартирными домами в связи с прекращением деятельности по управлению многоквартирными домами в пос. Вычегодский на основании постановления администрации МО «Котлас» от 23.12.2016 № 3118.

18.01.2017 Государственной жилищной инспекцией Архангельской области вынесено распоряжение № 01-48/356 о прекращении действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 24.04.2015 № 029 000083, предоставленной МП «ПУ ЖКХ пос. Вычегодский».

Письмо государственной жилищной инспекции Архангельской области от 18.01.2017 № 01-25/58 о прекращении действия лицензии и о том, что МП «ПУ ЖКХ» по состоянию на 18.01.2017 не осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами на территории МО «Котлас», поступило главе МО «Котлас» 23.01.2017.

Согласно частям 4, 5, 6 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом. В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 данной статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 данной статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 данной статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса. В

случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации открытый конкурс по отбору управляющей организации признан не состоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса.

27.04.2017 на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 270417/8395347/01 о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Конкурс проводился в отношении одного лота: многоквартирные дома, расположенные в п. Вычегодский по адресам: ул. 8 Марта, дома 4, 10, 11; ул. Гагарина, дома 5, 7, 13, 15, 17, 19; ул. Загородная, дома 1, 3, 6а, ул. Крупской, дома 4, 6; ул. Ленина, дома 18, 20, 22, 26, 29, 41, 43, 44, 45, 46, 46а, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 57а, 58, 59, 62, 64, ул. Парковая, дом 4; ул. Привокзальная, дом 36; ул. Серегина, дома 1, 3, 4; ул. Театральная, дома 1, 2, 5, 6, 7, 7а, 8, 14, 15, 16, 17, 18; ул. Ульянова, дома 2, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 14а, 15а, 17, 19, 22, 24, 25, 26, 26а, 29, 33а, ул. Фурманова, дом 12а; ул. Энгельса, дома 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 73, 75.

Конкурс был признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок на участие в конкурсе (протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе от 29.05.2017 № 1).

Как следует из письма Администрации МО «Котлас» от 28.06.2017 № 01-22/1922, в состав торгов по извещению № 270417/8395347/01 не вошли многоквартирные дома по ул. Гагарина, дом № 4, по ул. Загородная, дом № 2, по ул. Ленина, дом № 50 (собственниками создано ТСН); по ул. Театральная дом № 18 (выбран непосредственный способ управления); по ул. Ульянова дом № 28 (выбрана управляющая организация ООО «Комфорт»).

В последующем непосредственный способ управления был выбран собственниками помещений в многоквартирных домах по ул. Фурманова, дом 12, ул. Гагарина, дом 13, ул. Ленина, дом 43, ул. Театральная, дома 14, 16.

В остальных домах способ управления не определен. Администрацией МО «Котлас» договоры управления в отношении данных многоквартирных домов не заключались.

В письме от 28.06.2017 № 01-22/1922 Администрации МО «Котлас» сообщает, что после признания торгов в отношении домов, указанных в приложениях к постановлению администрации МО «Котлас» от 26.12.2016 № 3137 (конкурс проводился по извещению № 270417/8395347/01) несостоявшимся, в адрес управляющих организаций, осуществляющих деятельность на территории МО «Котлас» и имеющих лицензию на право управления многоквартирными домами, было направлено предложение (письмо от 23.12.2016 № 01-09/5813) для заключения договора управления без проведения торгов.

В письме в адрес управляющих организаций от 23.12.2016 № 01-09/5813 содержится информация, что администрацией МО «Котлас» неоднократно проводились многочисленные конкурсы по отбору управляющей организации. При этом, администрация в письме от 28.06.2017 № 01-22/1922, направленном в Архангельское УФАС, указывает, что торгов, помимо конкурса №

270417/8395347/01, в отношении многоквартирных домов, указанных в приложениях к постановлению администрации МО «Котлас» от 26.12.2016 № 3137, не проводилось. Кроме того, письмо в адрес управляющих организаций, на которое ссылается администрация, датировано 23.12.2016, а конкурс № 270417/8395347/01 признан несостоявшимся 29.05.2017.

Согласно требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если в отношении многоквартирного дома не выбран способ управления или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не реализовано, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. То есть многоквартирный дом, собственники помещений в котором не выбрали способ управления, должен управляться управляющей организацией, отобранной по результатам конкурса. Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 ЖК РФ, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, содержат определенные требования к претендентам на право заключения договора управления многоквартирным домом.

На основании части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация 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, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно «ГОСТ Р 51929-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения», утвержденному приказом Росстандарта от 11.06.2014 № 543-ст, под услугой управления многоквартирным домом понимается деятельность по организации процессов, работ и услуг, обеспечивающих безопасную эксплуатацию многоквартирного дома, решения вопросов пользования и содержания общего имущества, предоставление потребителям коммунальных услуг и увеличение капитализации многоквартирного дома и помещений, расположенных в нем, под услугой содержания общего имущества многоквартирного дома - работы (услуги), выполнение которых в соответствии с планом и перечнем работ (услуг) обеспечивает содержание общего имущества многоквартирного дома.

Постановлением Администрации МО «Котлас» от 26.12.2016 № 3137 был установлен размер платы в отношении следующих услуг по управлению многоквартирным домом и работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме: расчетно-кассовое обслуживание; технический осмотр; техническое обслуживание, в том числе: техническое обслуживание кровли (очистка от снега), техническое обслуживание вентканалов, техническое обслуживание газоходов, снятие показаний ИПУ (электрическая энергия), снятие показаний ОДПУ

(электрическая энергия), осмотр (ВРУ электрическая энергия), регулирование групповых щитков + смена автоматов (электрическая энергия); аварийно-диспетчерское обслуживание трубопроводов центрального отопления общедомового имущества; аварийно-диспетчерское обслуживание трубопроводов водоснабжения и водоотведения общедомового имущества; аварийно-диспетчерское обслуживание электроснабжения общедомового имущества; ВДГО; уборка лестничных клеток; уборка дворовой территории; уборка мусора на контейнерных площадках; сбор и вывоз ТБО (от благоустроенного жилья); КГМ.

При этом, в данном постановлении прямо указано на ООО «ПУ ЖКХ» как на организацию, принимающую на себя обязанности по обслуживанию многоквартирных жилых домов.

Указанные обстоятельства фактически позволили ООО «ПУ ЖКХ» в отсутствие надлежащим образом оформленных договоров управления многоквартирными домами осуществлять деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирным домом и работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

При этом доступ на рынок услуг по управлению многоквартирными домами обусловлен наличием у хозяйствующего субъекта лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, наличием решения собственников помещений в многоквартирном доме о выборе данного хозяйствующего субъекта в качестве управляющей организации, результатов конкурса по отбору управляющей организации или обстоятельств, предусмотренных частью 8 статьи 161 ЖК РФ.

Установление органом местного самоуправления размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, в порядке, предусмотренном статьей 156, частью 4 статьи 158 ЖК РФ, не предусматривает возможности определения лица, выполняющего работы и (или) оказывающего услуги по управлению многоквартирным домом, оказывающего услуги и выполняющего работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, в ином порядке, чем это предусмотрено статьей 161 ЖК РФ.

Кроме того, состав и стоимость услуг, учтенных в составе платы за содержание жилых помещений, установленной постановлением Администрации МО «Котлас» от 26.12.2016 № 3137, существенно отличается от состава и стоимости услуг, учтенных в составе платы за содержание жилых помещений, установленной при проведении конкурса № 270417/8395347/01. В частности, размер платы за аварийно-диспетчерское обслуживание соответствующих систем коммунальной инфраструктуры, установленный постановлением, значительно превышает показатели, отраженные в конкурсной документации; плата за сбор и вывоз ТБО и КМГ, установленная постановлением, одинакова для всех домов, а в конкурсной документации данная плата варьируется в зависимости от дома и по некоторым объектам ниже платы, предусмотренной постановлением, и т.п.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что 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).

С позиции законодательства о защите конкуренции все хозяйствующие субъекты, осуществляющие деятельность на товарном рынке, должны быть поставлены в равные условия с тем, чтобы каждый из них за счет самостоятельных действий был способен повлиять на условия обращения товара на товарном рынке, что одновременно исключает возможность одностороннего влияния какого-либо хозяйствующего субъекта на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2011 № 14686/10 достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции. В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить право пользования муниципальным имуществом, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Доказательства проведения конкурса по отбору управлявшей компании в отношении многоквартирных домов, указанных в приложениях к постановлению администрации МО «Котлас» от 26.12.2016 № 3137, до принятия указанного постановления администрацией МО «Котлас» представлено не было.

Постановление администрации МО «Котлас» от 26.12.2016 № 3137 содержит указание на ООО «ПУ ЖКХ» как на организацию, принимающую на себя обязанности по обслуживанию многоквартирных жилых домов, что обеспечивает ООО «ПУ ЖКХ» в отсутствие надлежащим образом оформленных договоров управления многоквартирными домами осуществлять деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирным домом и работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

При этом, возможность осуществления деятельности по оказанию услуг по управлению многоквартирным домом и работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставлена на иных условиях, чем публично предлагалась управляющим компаниям при проведении конкурса № 270417/8395347/01 (состав и стоимость услуг, учтенных в составе платы за содержание жилых помещений, установленной постановлением Администрации МО «Котлас» от 26.12.2016 № 3137, существенно отличается от состава и стоимости услуг, учтенных в составе платы за содержание жилых помещений, установленной

при проведении конкурса № 270417/8395347/01).

Таким образом, проведение конкурса № 270417/8395347/01 не может быть расценено в качестве обстоятельства, свидетельствующего о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

При проведении торгов вновь органу местного самоуправления, возможно, следует пересмотреть условия конкурса, в том числе, в отношении состава лотов (менее крупные лоты).

С учетом изложенного, в действиях администрации МО «Котлас» по указанию в постановлении от 26.12.2016 № 3137 на ООО «ПУ ЖКХ» как на организацию, принимающую на себя обязанности по обслуживанию многоквартирных жилых домов, что обеспечивает ООО «ПУ ЖКХ» в отсутствие надлежащим образом оформленных договоров управления многоквартирными домами и конкурсных процедур осуществлять деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирным домом и работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с наличием в действиях Администрации МО «Котлас» признаков нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области на основании статьи 391 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДУПРЕЖДАЕТ:

о необходимости в срок до 10.11.2017 принятия мер по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а именно: внести изменения в постановление администрации МО «Котлас» от 26.12.2016 № 3137, исключив указание в нем на ООО «ПУ ЖКХ», принять меры по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, указанными в приложениях к постановлению администрации МО «Котлас» от 26.12.2016 № 3137 (за исключением домов в которых выбран и реализован способ управления) в порядке, предусмотренном статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

На основании части 6 статьи 391 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении. По мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований

полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом.

Согласно части 7 статьи 391 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В соответствии с частью 8 статьи 391 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в случае невыполнения предупреждения в установленный срок антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководитель управления Д.В. Бугаев