

21 декабря 2020 года
Ставрополь

город

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

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

Члены Комиссии:

Пашкова Н.Н. – заместитель начальника 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 дело № 026/01/17-1821/2020 возбужденное в отношении управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края, выразившиеся в размещении информации о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами,

На рассмотрение дела посредством системы (программы) «TrueConf» присутствовал представитель управления ЖКХ администрации Георгиевского городского округа - «...» по доверенности.

Руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

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 управлению жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края о представлении сведений по проведению данных конкурсных процедур.

Решением Думы г. Георгиевска от 10.12.2013 № 241-27 (ред. от 14.02.2018) «О создании управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края и утверждении положения о нем» создано управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Георгиевска, обладающее правами юридического лица и утверждено Положение об Управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Георгиевска.

Согласно Положения об управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края создание условий для управления многоквартирными домами на территории Георгиевского городского округа относится к функциям управления.

Согласно информации представленной управлением архитектуры и градостроительства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края с 2018 года было выдано 9 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. 10.9 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 анализа состояния конкуренции на товарном рынке в качестве исходной информации использованы:

- Материалы, антимонопольного расследования;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75 (с изменениями от 21.12.2018г.);

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 информацией, предоставленной администрацией Георгиевского городского округа, 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 администрацией Георгиевского городского округа.

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 конкурс.

Согласно полученных от администрации Георгиевского городского округа сведений за период с 09.07.2019 по 25.06.2020 гг. было выдано 5 разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, 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 июля 2019 года по июль 2020 года.

№	Местоположение объекта строительства	Дата ввода МКД в эксплуатацию	Временной интервал исследования		
			Окончательная дата размещения извещения (21-й день после ввода в эксплуатацию)	Дата объявления конкурса	Дата протокола общего собрания
1	г. Георгиевск, ул. Дружбы, дом 8/1	09.07.19	30.07.19	-	16.09.19
2	г. Георгиевск, ул. Дружбы, дом 6/1	30.07.19	20.08.19	-	16.09.19
3	г. Георгиевск, ул. Дружбы, дом 6/2	17.10.19	08.11.19	-	14.11.19
4	г. Георгиевск, ул. Дружбы, дом 8/2	10.12.19	31.12.19	-	07.02.20
5	г. Георгиевск, ул. Дружбы, дом 6/3	04.06.20	25.06.20	-	23.07.20

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 конкурс.

Однако собственниками 5 многоквартирных домов расположенных по адресу: г. Георгиевск, ул. Дружбы, д. 8/1, д. 6/1, д. 6/2, д. 8/2, д. 6/3, на момент когда согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления обязан был разместить извещение, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, не были выбраны способы управления.

Согласно пункту 39 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» случаи, 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 администрации Георгиевского городского округа видно, что на момент когда управление жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа обязано было проводить открытый конкурс собственниками помещений в МКД не были реализованы права по выбору способа управления и выбору организаций в

качестве управляющей организации. Решения о выборе способа управления МКД были приняты в течение от 1 до 2 месяцев, с даты выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию.

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 управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края пояснил следующее.

Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края как уполномоченным органом, осуществляющим проведение конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, 27 декабря 2018 года был объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Георгиевск, ул. Пионерская, д. 33. По результатам проведенного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Пионерской, д. 33 в г. Георгиевске право на заключение договора управления данным домом было предоставлено управляющей организации ООО «СССР».

21 февраля 2019 года управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края было объявлено 2 открытых конкурса по отбору управляющей организацией для многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Георгиевск, ул. Дружбы д. 6 и ул. Дружбы, д. 8. Данные открытые конкурсы были признаны несостоявшимися, после чего собственники помещений вышеуказанных многоквартирных домов, воспользовались правом принять решение о выборе способа управления многоквартирным домом до проведения нового открытого конкурса.

Торги по отбору управляющих организаций для управления многоквартирных домов расположенных по адресу: г. Георгиевск, ул.

Дружбы, д. 8/1, д. 6/1, д. 6/2, д. 8/2, д. 6/3 не проводились, поскольку до проведения торгов собственниками помещений многоквартирных домов, были приняты решения о выборе способа управления многоквартирным домом.

Изучив материалы дела и объяснения управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края, комиссия установила следующее.

Согласно информации представленной управлением архитектуры и градостроительства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края с 2018 года было выдано 9 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.

Согласно предоставленным сведениям управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края управлением был проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Георгиевск, ул. Пионерская, д. 33.

Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края были объявлены конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирных домов, расположенным по адресу: г. Георгиевск, ул. Дружбы, д. 6 и ул. Дружбы д. 8 .

Торги по отбору управляющих организаций для управления многоквартирных домов расположенных по адресу: г. Георгиевск, ул. Дружбы, д. 8/1, д. 6/1, д. 6/2, д. 8/2, д. 6/3 не проводились, поскольку согласно пояснений администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края до проведения торгов собственниками помещений многоквартирных домов, были приняты решения о выборе способа управления многоквартирным домом.

Однако эти решения о выборе способа управления многоквартирным домом, были приняты позже истечения 20 дней с момента выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, собственниками 5 многоквартирных домов расположенных по адресу: г. Георгиевск, ул. Дружбы, д. 8/1, д. 6/1, д. 6/2, д. 8/2, д. 6/3, на момент когда согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления обязан был разместить извещение, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, не были выбраны способы управления и не были реализованы решения о выборе управления.

[Решением](#) Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 [абзац первый пункта 39](#) Правил 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 был 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.

Согласно сведений размещенных на официальном сайте администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края на территории района осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами 13 организаций.

Тем самым, данный факт подтверждает, что управление имеет сведения о том, что данный рынок является конкурентным на территории Георгиевского городского округа Ставропольского края, а бездействие по непроведению открытых конкурсов приводят к ограничению конкуренции.

Таким образом, действия управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края 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) комитета приводят к тому, что собственники МКД самостоятельно должны искать управляющие компании. В свою очередь в ходе торгов могут быть выявлены компании, которые 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, управление жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края, 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».

На основании вышеизложенного, Комиссия Ставропольского УФАС России, руководствуясь статьями 23, 39, 40, 41, 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приходит к выводу, что в действиях управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края имеются нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии:
Сапунов

Д. Н.

Члены комиссии:
Пашкова

Н.Н.

А.З. Дзыба