

РЕШЕНИЕ

по делу № 028/01/15-75/2023

г. Благовещенск

Резолютивная часть решения оглашена «30» марта 2023 года

В полном объеме решение изготовлено «11» апреля 2023 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Амурской области (далее – Амурское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>, <...>, <...>, <...>,

рассмотрев дело № 028/01/15-75/2023 по признакам нарушения управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Благовещенска (далее – Управление) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), выразившегося в бездействии по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными жилыми домами, при участии представителя ответчика <...>,

УСТАНОВИЛА:

В Амурское УФАС России поступило заявление Государственной жилищной инспекции Амурской области по вопросу бездействия администрации г. Благовещенска по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Благовещенск, ул. Пролетарская, д. №№ 97/3, 110, ул. Перспективная, д.39, ул. Энергетиков-2, д.11, ул. Чайковского, д.233, ул. Театральная, д. №№ 276/4, 73, ул. Северная, д.4/2, ул. Ровная, д.38, ул. Песчаная, д.13, ул. Ленина, д.214, 187, ул. Первомайская, д.14, ул. Б. Хмельницкого, д.15, ул. Зейская, 247, ул. Горького, д. №№ 240/2, 240/4, 288/2, 302, ул. Мухина, д.40, ул. Новая, д.7/2, ул. Молодежная, д.35, ул. Дальняя, д.20, ул. Батарейная, д.46/1, ул. Амурская, д. 327/2, ул. Кирпичная, д. №№ 6, 10, ул. Трудовая, д.274, ул. Павленко, д.1, ул. Забурхановская, д.104, ул. Комсомольская, д.9, ул. Почтовая, д.2, п. Моховая Падь, ДОС-6, Л-26, ул. Железнодорожная, д.33.

По результатам рассмотрения указанного заявления в действиях Управления выявлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

На основании статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции» Управлению выдано предупреждение о прекращении действий (бездействия), содержащих признаки нарушения антимонопольного законодательства со сроком исполнения до 16.01.2023 (с учетом продления).

В связи с невыполнением Управлением предупреждения приказом Амурского УФАС России от 30.01.2023 № 14 в отношении Управления возбуждено дело № 028/01/15-75/2023 и создана Комиссия для рассмотрения дела по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции». Определением от 03.02.2023 рассмотрение дела назначено на 28.02.2023 в 09 часов 00 минут. Определением от 28.02.2023 рассмотрение дела отложено на 30.03.2023 в 09 часов 00 минут в связи с принятием комиссией заключения об обстоятельствах дела.

Государственная жилищная инспекция Амурской области представила в Амурское УФАС России письменные пояснения по делу, в которых указала, что в адрес инспекции от администрации г. Благовещенска не поступала информация о способе управления или расселении многоквартирных домов по адресам: г. Благовещенск, ул. Горького, 288/2, ул. Амурская, 327/2, ул. Ленина, 214, 187, ул. Комсомольская, 9. В многоквартирном доме по адресу: г. Благовещенск, ул. Перспективная, 39 собственниками выбран непосредственный способ управления. В отношении многоквартирного дома по адресу: г. Благовещенск, ул. Горького, 240/2 между Управлением и ООО «Хороший дом» заключен договор управления по результатам открытого конкурса. В ГИС ЖКХ размещена информация о неактуальности адресов г. Благовещенск, ул. Театральная, 276/4, ул. Батарейная, 46/1. В отношении остальных многоквартирных домов, указанных в определении о возбуждении дела, администрацией г. Благовещенска постановлениями от 11.03.2022 № 1137, от 15.04.2022 № 1938 назначены временные управляющие организации сроком на один год.

Управление письменную позицию по делу не представило.

В ходе заседаний комиссии представитель Управления пояснила, что в связи с прекращением деятельности трех управляющих организаций в 2021 году более 300 многоквартирных домов осталось без управления. В 2022 году проводилась работа по обследованию домов, определению перечня работ, подготовке конкурсной документации и проведению конкурсных процедур. Всего в 2022 году проведено 22 открытых конкурса. В частности, в отношении домов, ранее находившихся в управлении ООО «Мастер Д», в марте-апреле 2022 года определены временные управляющие организации. Часть домов расселена. В отдельных домах собственниками самостоятельно выбран непосредственный способ управления. В отношении остальных домов в июле-августе 2022 года объявлены конкурсы по выбору управляющих организаций. Конкурсы признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок. Повторные конкурсы не проведены в установленный срок (три месяца) в связи с большим объемом проводимых конкурсных процедур. Итоги повторных конкурсов подведены 20.03.2023 и 29.03.2023, конкурсы признаны несостоявшимися в связи с отсутствием поданных заявок. Многоквартирные дома, выставяемые на конкурс, не представляют интереса для управляющих организаций, поскольку являются бывшими общежитиями, платежеспособность жильцов низкая. Управлением постоянно ведется работа по поиску управляющих организаций, работа с собственниками, проводятся информационные встречи, общие собрания. В настоящее время назначены временные управляющие организации. Очередные конкурсы по выбору управляющих организаций планируется провести в начале июля 2023 года. Бездействие со стороны Управления отсутствует.

В ходе рассмотрения дела комиссией Амурского УФАС России установлено следующее.

Решением государственной жилищной инспекции от 29.12.2021 № 601 на основании обращения ООО «Мастер Д» из реестра лицензий Амурской области исключены сведения об управлении ООО «Мастер Д» многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Благовещенск, ул. Пролетарская, д. №№ 97/3, 110, ул. Перспективная, д.39, ул. Энергетиков-2, д.11, ул. Чайковского, д.233, ул. Театральная, д. №№ 276/4, 73, ул. Северная, д.4/2, ул. Ровная, д.38, ул. Песчаная,

д.13, ул. Ленина, д.214, 187, ул. Первомайская, д.14, ул. Б. Хмельницкого, д.15, ул. Зейская, 247, ул. Горького, д. №№ 240/2, 240/4, 288/2, 302, ул. Мухина, д.40, ул. Новая, д.7/2, ул. Молодежная, д.35, ул. Дальняя, д.20, ул. Батарейная, д.46/1, ул. Амурская, д. 327/2, ул. Кирпичная, д. №№ 6, 10, ул. Трудовая, д.274, ул. Павленко, д.1, ул. Забурхановская, д.104, ул. Комсомольская, д.9, ул. Почтовая, д.2, п. Моховая Падь, ДОС-6, Л-26, ул. Железнодорожная, д.33.

Письмом от 29.12.2021 государственная жилищная инспекция уведомила мэра г. Благовещенска, а также Управление о принятом решении и об обязанности органа местного самоуправления созвать общие собрания собственников вышеуказанных домов для выбора способа управления, а в случае, если такие собрания не состоятся или принятые на них решения не будут реализованы – о необходимости провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления указанными домами.

Информация о выборе управляющих организаций в отношении указанных домов администрацией г. Благовещенска в инспекцию не представлена.

По запросу Амурского УФАС России администрацией г. Благовещенска, а также Управлением представлены пояснения, согласно которым постановлениями администрации г. Благовещенска от 11.02.2022 № 618, от 11.03.2022 № 1137 назначены временные управляющие организации для управления частью вышеуказанных домов. Дома по адресам: г. Благовещенск, ул. Театральная, 276/4, ул. Горького, д.288/2, ул. Батарейная, 46/1, ул. Амурская, д.327/2, ул. Ленина, д.214 расселены. Собственниками домов по адресам: г. Благовещенск, ул. Комсомольская, 9, ул. Ленина, д.187 выбран непосредственный способ управления. Собственниками дома по адресу: г. Благовещенск, ул. Горького, д. 240/2 выбрана управляющая компания ООО «Хороший дом».

Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления вышеуказанными домами, собственниками которых не выбран способ управления, не представлена.

Пунктом 6 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», устанавливающим вопросы местного значения муниципального, городского округа, предусмотрено, что к таковым вопросам относится, в том числе, обеспечение проживающих в муниципальном, городском округе и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Таким образом, к вопросам местного значения муниципального образования - городской округ город Благовещенск относятся вопросы муниципального жилищного контроля и иные полномочия органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Как предусмотрено частью 1 статьи 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме,

решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Частью 2 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 статьи 161 ЖК РФ и части 5 статьи 200 ЖК РФ, а также в случае, если в течение шести месяцев 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.

Согласно части 4 статьи 200 ЖК РФ 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 соответствии с частью 5 статьи 200 ЖК РФ в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 настоящей 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 настоящей 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 настоящей 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 соответствии с пунктом 2.23 Положения об управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Благовещенска, утвержденного постановлением мэра г. Благовещенска от 19.09.2006 № 3061, к полномочиям Управления относится проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций в случаях, установленных ЖК РФ.

Исходя из представленных в Амурское УФАС России документов и сведений следует, что Управлением не исполнена предусмотренная частью 5 статьи 200 ЖК РФ обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в отношении которых государственной жилищной инспекцией принято решение об исключении сведений из реестра лицензий.

Таким образом, Управлением, как уполномоченным органом местного самоуправления, не приняты необходимые и достаточные меры по проведению открытого конкурса и привлечению управляющих организаций для управления МКД в установленном жилищным законодательством порядке.

Частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» 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).

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

В случае непроведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций», 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.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона «О защите конкуренции» Амурским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения по делу, по результатам которого установлены следующие характеристики товарного рынка:

- временной интервал исследования: с 01.01.2022 по 16.01.2023;

- продуктовые границы товарного рынка: управление многоквартирными домами;
- географические границы товарного рынка: г. Благовещенск;

Бездействие Управления по проведению конкурса по отбору управляющей организации приводит/может привести к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными жилыми домами, поскольку препятствует доступу заинтересованных хозяйствующих субъектов к деятельности по управлению жилищным фондом, следовательно, содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

В соответствии с частями 1, 2 статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции» в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, либо о ликвидации или принятии мер по прекращению осуществления видов деятельности унитарного предприятия, которое создано или осуществляет деятельность с нарушением требований настоящего Федерального закона (далее - предупреждение).

Предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

05.05.2022 Амурским УФАС России выдано предупреждение Управлению о прекращении действий, содержащих признаки нарушения антимонопольного законодательства путем выполнения обязанности, предусмотренной частью 5 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, в срок до 01.08.2022.

В дальнейшем срок выполнения предупреждения продлен по ходатайству Управления до 16.01.2023.

Письмом от 13.01.2023 Управление представлены сведения о выполнении предупреждения.

Вместе с тем, из представленной информации не следует, что Управлением в полном объеме выполнено предупреждение Амурского УФАС России.

В частности, согласно пункту 59 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, 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.

Из представленных Управлением сведений следует, что в период с 12.07.2022 по 11.08.2022 объявлены конкурсы по отбору управляющих организаций в отношении вышеуказанных многоквартирных домов.

Все объявленные конкурсы признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие в конкурсе.

При этом, в течение трех месяцев со дня признания конкурсов несостоявшимися управлением повторные конкурсы не проводились в нарушение требований пункта 59 Правил № 75.

Проведение Управлением повторных конкурсов по отбору управляющей организации 20.03.2023 и 29.03.2023 не свидетельствует об отсутствии нарушения, поскольку данные конкурсы проведены после истечения трех месяцев с даты подведения итогов первоначальных конкурсов и после истечения срока предупреждения Амурского УФАС России.

Назначение администрацией г. Благовещенска временных управляющих организаций для управления вышеуказанными домами в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616, не является основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (пункт 4 указанного постановления).

Таким образом, вышеуказанное бездействие Управления является нарушением части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Поскольку на дату вынесения решения нарушение Управлением не устранено комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи ответчику предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьями 41, 49, 50 Закона «О защите конкуренции», Комиссия Амурского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать бездействие управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Благовещенска по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными жилыми домами, нарушающим часть 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

2. Выдать управлению жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Благовещенска предписание о прекращении нарушения антимонопольного

законодательства.

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

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

<...>