Заявитель:

Акционерное общество

«Энергетическая компания Эталон»

361045, КБР, г. Прохладный,

ул. Гагарина, 14

etalon@etalon.energy

Ответчик:

Муниципальное учреждение

«Местная администрация

сельского поселения Эльбрус»

Эльбрусского

муниципального района КБР

361603, КБР, Эльбрусский район,

с. Эльбрус, ул. Эльбрусская, 23

adm.sp.elbrus@kbr.ru

Заинтересованное лицо:

Федеральному государственному

унитарному предприятию

«Жилищно-коммунального хозяйства

Института ядерных исследований

Российской академии наук»

361603, КБР, Эльбрусский район,

с. Нейтрино, 9

Лицо, располагающее сведениями:

Государственный комитет

Кабардино-Балкарской Республики по

тарифам и жилищному надзору

360051, КБР, г. Нальчик, ул. Горького, 4

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА №007/01/15-112/2023

04 августа 2023 года г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя:

– заместителя руководителя Управления;

Членов Комиссии:

– главного специалиста-эксперта Управления,

– ведущего специалиста-эксперта Управления;

рассмотрев дело №007/01/15-112/2023, возбужденное в связи с наличием в действиях муниципального учреждения «Местная администрация сельского поселения Эльбрус» Эльбрусского муниципального района КБР признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Кабардино-Балкарское УФАС России (далее – Управление) поступило заявление акционерного общества «Энергетическая компания Эталон», указывающее на бездействие муниципального учреждения «Местная администрация сельского поселения Эльбрус» (далее – учреждение), которое выражено в непроведении учреждением конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД) №5, №6, №7, №9, расположенными по адресу: КБР, Эльбрусский район, с. Нейтрино, ул. Губасанты.

На основании изложенного и в соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции Управлением 29.12.2022 г. выдано предупреждение о прекращении местной администрацией действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами №5, №6, №7, №9, расположенных по вышеуказанному адресу

Вместе с тем, учреждением не представлены копии каких-либо документов, подтверждающих объявление и проведение конкурса. Информация о проведении конкурса на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru, далее – официальный сайт) также не найдена.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закон о защите конкуренции в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения

срока, установленного для выполнения предупреждения.

На основании изложенного и в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции издан Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике от 02 марта 2023 года №23 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства», в связи с неисполнением муниципальным учреждением «Местная администрация сельского поселения Эльбрус» Эльбрусского муниципального района КБР предупреждения от 29.12.2023 г. о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Определением от 02 марта 2023 дело о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению.

По результатам рассмотрения возбужденного дела, Комиссия, руководствуясь частью 1 статьи 15, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3.4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», решила:

1. Признать бездействие муниципального учреждения «Местная администрация сельского поселения Эльбрус» Эльбрусского муниципального района КБР, выразившееся в непроведении учреждением конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД) №5, №6, №7, №9, расположенными по адресу: КБР, Эльбрусский район, с. Нейтрино, ул. Губасанты, нарушающими часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Выдать муниципальному учреждению «Местная администрация сельского поселения Эльбрус» Эльбрусского муниципального района КБР предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

01 июня 2023 года в Кабардино-Балкарское УФАС России (далее – Управление) поступило обращение муниципального учреждения «Местная администрация сельского поселения Эльбрус» (далее – администрация) от 25.05.2023 №399/1, из которого следует, что администрация считает, что решение и предписание Управления по делу №007/01/15-112/2023 от 11.05.2023 являются незаконными ввиду следующего.

У администрации отсутствовали основании для проведения конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД) №5, №6, №7, №9, расположенными по адресу: КБР, Эльбрусский район, с. Нейтрино, ул. Губасанты.

В подтверждение доводов к обращению приложены протоколы собрания собственников помещений в многоквартирных дома №2, №3, №4, №5, №6, №7 от 15.04.2011, из которых следует, что собственниками выбран способ управления многоквартирными домами управляющей организацией – федеральным государственным унитарным предприятием «Жилищно-коммунального хозяйства Института ядерных исследований Российской академии наук» (далее – предприятие).

Управление, в целях подтверждения изложенных доводов, направлен запрос в

адрес предприятия. Согласно представленным пояснениям, предприятие осуществляет все функции, входящие в перечень услуг по управлению МКД №5, №6, №7, №9 на основании указанных протоколов.

На основании вышеизложенного, в соответствии со статьей 51.2 Закона о защите конкуренции Комиссия определила пересмотреть решение и выданное на его основании предписание по делу №007/01/15-112/2023 о нарушении антимонопольного законодательства.

На заседаниях Комиссии присутствовал представитель заявителя: по-прежнему считает, что бездействие муниципального учреждения нарушает антимонопольное законодательство, наличие указанных протоколов не является подтверждением реализации выбранного собственниками МКД способа управления.

В подтверждение этому заявитель указывает, что он, являясь ресурсоснабжающей организацией, осуществляет энергоснабжение собственников помещений МКД на основании прямых договоров, также указывает на отсутствие договора управления МКД, заключенного в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, и отсутствие сведений об управляющей организации в реестре лицензий.

Комиссия Управления, принимая во внимание имеющиеся материалы дела и дополнительно истребованные у лиц, участвующих в деле, сведения, а также доводы, озвученные в ходе проведенных заседаний, пришла к следующим выводам.

Необходимость управления многоквартирными домами, а также порядок выбора способа управления многоквартирными домами регламентируется разделом VIII Жилищного кодекса РФ.

Так, согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, а именно:

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.

В соответствии с частью 4 той же статьи орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 статьи 161 и части 5 статьи 200 Жилищного кодекса 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.

Также, пунктом 3 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление Правительства №75) установлен перечень случаев, при наличии которых проводится конкурс, а именно:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) 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;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается (пункт 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»).

При этом, согласно части 2 статьи 164 Жилищного кодекса РФ 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, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 данного Кодекса.

Федеральный закон от 21.07.2014 №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – закон о ГИС ЖКХ) регулирует отношения, возникающие при создании, эксплуатации и модернизации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, в том числе сборе, обработке информации для ее включения в данную информационную систему, хранении такой информации, обеспечении доступа к ней, ее предоставлении, размещении и распространении.

Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (далее – система) – единая федеральная централизованная информационная система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлении коммунальных услуг и поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с жилищно-коммунальным хозяйством.

Субъектами, размещающими информацию в системе являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, индивидуальные предприниматели, иные лица, которые обязаны в соответствии с данным законом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в системе.

Как установлено пунктами 36 и 37 части 1 статьи 6 Закона о ГИС ЖКХ в системе должны размещаться:

– информация о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товариществ собственников жилья, общего собрания членов жилищного кооператива, общего собрания членов жилищно-строительного кооператива или иных специализированных потребительских кооперативов, а также решения таких собраний по вопросам, поставленным на голосование, и итоги такого голосования;

– информация о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе управления указанным домом и способе формирования фонда капитального ремонта, а также документы, подтверждающие принятие соответствующих решений.

Также, согласно части 2.1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом, заключенный в порядке, установленном данной статьей, должен быть размещен управляющей организацией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Такой порядок определен Приказом Минкомсвязи России №74, Минстроя России №114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

При самостоятельном изучении официального сайта www.torgi.gov.ru (старой и новой версий) Комиссией Управления извещений о проведении конкурсов не обнаружено.

В Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, как также указано заявителем, действительно информация о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе управления указанным домом, что свидетельствует о том, что ни один из способов управления многоквартирным домом, перечисленных частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, не реализован.

Договоры управления МКД ответчиком и заинтересованным лицом, в том числе в ответ на запросы Управления, не представлены.

Государственный комитет Кабардино-Балкарской Республики по тарифам и жилищному надзору сообщил, что Федеральное государственное унитарное предприятие «Жилищно-коммунального хозяйства Института ядерных исследований Российской академии наук» многоквартирных домов в управлении не имеет. При том, что в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе ГИС ЖКХ, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Иных подтверждений проведения учреждением соответствующих конкурсов не установлено. Также отсутствуют подтверждения выбора какого-либо из способов управления многоквартирным домом.

Таким образом, муниципальному учреждению «Местная администрация сельского поселения Эльбрус» необходимо проводить открытый конкурс по отбору

управляющей организации для управления многоквартирными домами №5, №6, №7, №9, расположенными по адресу: КБР, Эльбрусский район, с. Нейтрино, ул. Губасанты.

В целях выявления недопущения, ограничения или устранения конкуренции в действиях муниципального учреждения, в соответствии с Приказом ФАС России от 28.04.2010 №220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» проведен анализ состояния конкуренции на товарном рынке по управлению многоквартирными домами.

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.

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.

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.

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.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2011 г. №14686/10, от 11.03.2014 г. №16034/13).

При таких обстоятельствах, Комиссия решила квалифицировать действия ответчика, выразившиеся в непроведении учреждением конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД) №5, №6, №7, №9, расположенными по адресу: КБР, Эльбрусский район, с. Нейтрино, ул. Губасанты, по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.