



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Ставропольскому краю**

ул. Ленина, 384, г. Ставрополь, 355003
тел. (8652) 35-51-19, факс (8652) 35-51-19
e-mail: to26@fas.gov.ru

_____ № _____
На № _____ от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 026/01/17-1245/2021

02 июня 2021 года

город Ставрополь

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:

Гритчин И.Н. – начальник 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 № 026/01/17-1245/2021 возбужденное в отношении управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномыска, 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 рассмотрении дела посредством системы (программы) «TrueConf» присутствовал представитель управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномыска – «...» 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 контроля за соблюдением требований антимонопольного законодательства, при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, был направлен запрос в управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска о представлении сведений по проведению данных конкурсных процедур.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

В соответствии с пунктом 25 Положения об управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска утвержденного решением Думы города Невинномысска № 84-8 от 21.02.2017г., к функциям управления относится проведение открытого конкурса по отбору управляющих организаций на право заключения договора на управление многоквартирными домами в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Согласно информации представленной администрацией города Невинномысска с 2019 года было выдано 6 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. 10.10 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 проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке в качестве исходной информации использованы:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства РФ от 6.02.2006 № 75 (с изменениями от 21.12.2018);
- материалы антимонопольного расследования;
- классификаторы и иные нормативно-правовые акты.

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 материалами антимонопольного расследования 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 города Невинномысска в период с 2019 по 2020 год.

Согласно информации, представленной управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска, с 2019 года было выдано 6 разрешений на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства, также согласно представленной информации управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города открытые конкурсы по отбору управления многоквартирными домами по адресам: город Невинномысск, ул. Калина, 194, ул. Калинина, 171Б, ул. Калинина, 192/1, ул. Калинина, 206/1 и ул. Калинина, 208/1 не проводились.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Из анализа информации размещенной на сайте Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства видно, что на момент когда управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска обязано было проводить открытый конкурс собственниками помещений в МКД по адресам: город Невинномысск, ул. Калина, 194, ул. Калинина, 171Б, ул. Калинина, 192/1, ул. Калинина, 206/1 и ул. Калинина, 208/1 не были реализованы права по выбору способа управления и выбору организаций в качестве управляющей организации.

В тоже время информации о выборе способа управления и сведений о заключении договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Невинномысск, ул. Калинина, д. 206/1 не размещены в системе.

В связи с тем, что сроки размещения извещения и заключения договора управления МКД по каждому объекту строительства не совпадают, временные интервалы исследования по каждому объекту строительства представлены в таблице.

№	Местоположение объекта строительства	Дата ввода МКД в эксплуатацию	Окончательная дата размещения извещения (21-й день после ввода в эксплуатацию)	Дата заключения договора управления
1	ул. Калинина, 194	20.09.2019	10.10.2019	31.12.2019
2	ул. Калинина, 171 Б	12.03.2020	01.04.2020	01.07.2020
3	ул. Калинина, 192/1	17.06.2020	07.07.2020	13.07.2020
4	ул. Калинина, 206/1	30.12.2020	19.01.2021	

5	ул. Калинина, 208,1	21.09.2020	11.10.2020	03.11.2020
---	---------------------	------------	------------	------------

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.

Таким образом, орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска открытые конкурсы по отбору управления многоквартирного дома по адресам: город Невинномысск, ул. Калина, 194, ул. Калинина, 171Б, ул. Калинина, 192/1, ул. Калинина, 206/1 и ул. Калинина, 208/1 не проводились в 2019 – 2020 гг.

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.

До рассмотрения дела в адрес управления поступили пояснения управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска по факту возбужденного дела.

Согласно пояснений к моменту поступления в управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска, информации о выданных разрешениях на ввод в эксплуатацию МКД в 2019-2020 годах, предоставленной комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска, в 5 из 6 случаев были проведены общие собрания собственников жилых помещений по выбору управляющей компании.

В целях недопущения в дальнейшем подобных нарушений управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска направило письмо в комитет управления муниципальным имуществом администрации города Невинномысска, о необходимости своевременно предоставлять информацию о вводе МКД в эксплуатацию.

На рассмотрении дела представитель управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска «...» поддержал письменные пояснения.

Изучив материалы дела и объяснения управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска, комиссия установила следующее.

Согласно информации представленной администрацией города Невинномысска с 2019 года было выдано 6 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.

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.

Несвоевременное получение сведений о выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов в управлении жилищно-коммунального

хозяйства администрации города Невинномысска не означает, что не проведение конкурса по отбору управляющей организации правомерно.

Разрешения на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства, на территории города Невинномысска выдаются комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска.

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска и управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска, являются структурными подразделениями администрации города Невинномысска. Внутренние организационные проблемы юридического лица не могут в данном случае рассматриваться в качестве уважительных причин, для неисполнения органом местного самоуправления обязанностей прямо указанных в Жилищном кодексе Российской Федерации.

Согласно части 2.1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации договор управления многоквартирным домом, заключенный в порядке, установленном настоящей 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.

Из анализа информации размещенной на сайте Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства видно, что на момент когда управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска обязано было проводить открытый конкурс собственниками помещений в МКД по адресам: город Невинномысск, ул. Калина, 194, ул. Калинина, 171Б, ул. Калинина, 192/1, ул. Калинина, 206/1 и ул. Калинина, 208/1 не были реализованы права по выбору способа управления и выбору организаций в качестве управляющей организации.

№	Местоположение объекта строительства	Дата ввода МКД в эксплуатацию	Окончательная дата размещения извещения (21-й день после ввода в эксплуатацию)	Дата заключения договора управления
1	ул. Калинина, 194	20.09.2019	10.10.2019	31.12.2019
2	ул. Калинина, 171 Б	12.03.2020	01.04.2020	01.07.2020
3	ул. Калинина, 192/1	17.06.2020	07.07.2020	13.07.2020
4	ул. Калинина, 206/1	30.12.2020	19.01.2021	
5	ул. Калинина, 208,1	21.09.2020	11.10.2020	03.11.2020

Таким образом, управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска не проводило конкурсы по отбору управляющих организаций вышеуказанных МКД, в то время как договоры управления многоквартирными домами были заключены в течение от 1 до 4 месяцев, с даты выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию.

В тоже время информации о выборе способа управления и сведений о заключении договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Невинномысск, ул. Калинина, д. 206/1 не размещены на сайте Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

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.

Таким образом, действия управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска 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) управления 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 большой 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 города Невинномысска, 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 города Невинномысска имеются нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии:

Д. Н. Сапунов

Члены комиссии:

И.Н. Гритчин

А.З. Дзыба