



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о назначении дела № 066/01/16-2511/2023 о нарушении антимонопольного
законодательства к рассмотрению

19 июля 2023 года

город Екатеринбург

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

У С Т А Н О В И Л:

Свердловскому УФАС России при направлении заявления Государственным казенным учреждением Свердловской области «Фонд жилищного строительства» (далее также - ГКУ СО «Фонд жилищного строительства») (вх. № 5409/23 от 14.03.2023) с информацией о возможном нарушении требований антимонопольного законодательства Администрацией Обуховского сельского поселения Камышловского муниципального района Свердловской области при утверждении завышенного размера платы за содержание жилых помещений в многоквартирном доме, был предоставлен договор № 30 от 17.04.2019 об управлении многоквартирным домом по адресу: Свердловская обл., Камышловский район, с. Обуховское, ул. Курортная, д. 5 (далее также - дом), заключенный между Свердловской областью, чьи интересы представляет ГКУ СО «Фонд жилищного строительства», и ООО «Обслуживающая районная компания» (далее также — договор).

В соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 39 Закона о защите конкуренции одним из оснований для возбуждения и рассмотрения антимонопольным органом дела о нарушении антимонопольного законодательства является обнаружение антимонопольным органом признаков нарушения антимонопольного законодательства.

На основании приказа Свердловского УФАС России от 18.07.2023 № 289/23 возбуждено дело № 066/01/16-2511/2023 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации Обуховского сельского поселения Камышловского муниципального района Свердловской области (ИНН 6613006764) и ООО «Обслуживающая районная компания» (ИНН 6613008634).

В соответствии с ч. 2 ст. 163 ЖК 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 настоящего Кодекса.

Согласно ч. 4 ст. 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 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, 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.

Свердловским УФАС России установлено, что все квартиры в доме принадлежат Свердловской области (пояснения ГКУ СО «Фонд жилищного строительства», вх. № 5409/23 от 14.03.2023), в силу чего орган местного самоуправления для целей заключения договора об управлении многоквартирным домом обязан выбрать управляющую организацию по результатам открытого конкурса в соответствии с порядком и условиями, установленными Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утвержден порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее также — Правила № 75).

Договор № 30 от 17.04.2019 об управлении многоквартирным домом был заключен по результатам проведенного открытого конкурса.

В силу п. 2 ч. 5 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается, в случаях, указанных в частях 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год, но не более чем три года.

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** (п. 39 Правил № 75).

В силу пп. 15 п. 41 Правил № 75 **срок действия договоров** управления многоквартирным домом составляет не менее чем 1 год и **не более чем 3 года**. Также в указанной норме содержится исчерпывающий перечень оснований для продления договора, но не более чем на 3 месяца, в том числе, договор подлежит продлению, если другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

Также, согласно пп. 3 п. 3 Правил № 75 конкурс проводится, если 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.

Однако, с момента заключения договора прошло более трех лет, но конкурс органом местного самоуправления не был проведен. При этом, Администрация Обуховского сельского поселения ссылается на п. 10.3 договора, ч. 6 ст. 162 ЖК РФ как на основание для не проведения конкурса по отбору управляющей организации.

Согласно п. 10.3 договора при отсутствии решения общего собрания

Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

В силу ч. 6 ст. 162 ЖК РФ при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

При этом, договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, не подлежит продлению на основании части 6 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, поскольку в соответствии со специальной нормой части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, то орган местного самоуправления обязан провести новый открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правилами проведения конкурса (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.02.2020 № 17АП-19595/2019-АК по делу № А60-39085/2019, пункт 12 письма Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.03.2007 № 5280-СК/07 «Об изменении жилищного законодательства Российской Федерации»).

Согласно п. 1 ст. 192 ГК РФ срок, исчисляемый годами, истекает в соответствующие месяц и число последнего года срока.

Таким образом, срок действия договора управления многоквартирным домом истек 17.04.2022, повторный конкурс Администрацией Обуховского сельского поселения проведен не был, ООО «Обслуживающая районная компания» продолжает по настоящее время осуществлять деятельность по управлению указанным многоквартирным домом и получать доход от такой деятельности.

Согласно ч. 1 ст. 195 ЖК РФ сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся в следующих реестрах:

- 1) реестр лицензий субъекта Российской Федерации;
- 2) сводный федеральный реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - сводный федеральный реестр лицензий);
- 3) реестр лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации (далее - реестр дисквалифицированных лиц).

В силу ч. 4 ст. 195 ЖК РФ сведения, содержащиеся в реестрах, указанных в части 1 настоящей статьи, являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению в системе, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации. Перечень сведений, содержащихся в указанных реестрах, устанавливается Правительством Российской Федерации.

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 (п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», далее — Закон о системе).

В соответствии с пунктом 11 части 3 статьи 7 Закона о системе Минкомсвязи России и Минстроя России определили официальный сайт государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - www.dom.gosuslugi.ru (Приказ Минкомсвязи России № 504, Минстроя России № 934/пр от 30.12.2014).

В силу ч. 18 ст. 7, п. 38 ч. 1 ст. 6 Закона о системе лица, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, размещают в системе следующую информацию: условия договора управления многоквартирным домом, которые в обязательном порядке должны быть предусмотрены в таком договоре в соответствии с законодательством Российской Федерации, договор, а также предусмотренный законодательством Российской Федерации отчет о выполнении такого договора.

При этом, перечень видов информации, размещаемой в системе, в том числе управляющими организациями, приведен в части 1 статьи 6 этого закона, но не является исчерпывающим. Так, в Системе должны размещаться в том числе и иная информация, документы, подлежащие обязательному размещению в Системе в соответствии с данным законом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (пункт 42 части 1 статьи 6 Закона о системе).

В силу ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе. Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению многоквартирным домом устанавливаются 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, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.

Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 утверждены состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее также — Приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России №

114/пр).

Разделом 10 Приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр установлена информация, подлежащая размещению в системе лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом.

Пунктом 14.5 Раздела 10 Приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр установлено, что размещению подлежит управляющей организацией планируемая дата окончания действия договора управления многоквартирным домом не позднее 7 дней со дня заключения договора управления либо дополнительного соглашения о внесении в него изменений.

Так, ООО «Обслуживающая районная компания» разместило в Системе¹ сведения о периоде осуществления обязанностей по управлению домом, предусмотренный договором управления: 17.04.2019 — 17.04.2022, а в последующем 13.04.2022 об изменении даты окончания осуществления обязанностей по управлению домом, предусмотренной договором управления с 17.04.2022 на 03.03.2023, а затем с 03.03.2023 на 03.12.2026.

Таким образом, Администрация Обуховского сельского поселения заблаговременно до окончания срока действия договора управления многоквартирными домами не организовала (и не планировала организовать) проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации, а ООО «Обслуживающая районная компания» продолжило исполнять условия данного договора и извлекать доход от предпринимательской деятельности по истечении срока его действия, заблаговременно (до срока окончания действия договора), внося в систему сведения о пролонгировании договора, при отсутствии законных оснований для его продления, в силу необходимости проведения органом местного самоуправления (Администрацией) открытого конкурса, что ограничило доступ на рынок управления многоквартирным домом иным хозяйствующим субъектам.

Поведение Администрации Обуховского сельского поселения и управляющей компании являются намеренным и целенаправленным и характеризует поведение указанных лиц как достигнувших определенной договоренности относительно управления многоквартирным домом, а также свидетельствует о наличии заинтересованности каждой из сторон в их реализации, поскольку в результате данного соглашения общество длительное время осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом, и орган местного самоуправления в результате данного соглашения не исполняет полномочия по организации и проведению конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, чем ограничивается доступ на рынок иным хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Свердловской области.

Данные выводы антимонопольного органа уже были поддержаны Арбитражным судом Уральского округа (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 06.07.2018 № Ф09-2465/18 по делу № А76-411/2017).

При этом, согласно сведениям Системы² уполномоченным органом (Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской

¹ <https://dom.gosuslugi.ru/#!/licensee-houses-info/721ebc75-66b4-4c51-9341-5d14a5688a08?regionCode=92b30014-4d52-4e2e-892d-928142b924bf&areaCode=98abd7d8-257f-4cc8-b61f-7e66e101674a&settlementCode=54bd7b26-c38c-4d73-a622-2eab1ad661cc&streetCode=23217c45-c47c-4512-b3f0-67063a5177b5&houseCode=3d763538-31fb-4370-95dc-c7e88cf5ea0c&houseNumber=5>

² <https://dom.gosuslugi.ru/#!/licenses>

области) выдано 576 лицензии (действующие на настоящий момент) по осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами. На территории Камышловского района на настоящий момент деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляют 3 организации: ООО «Камышловская управляющая компания», ООО «Обслуживающая районная компания», ООО «УК «Сухоложская». При этом, количество хозяйствующих субъектов, способных осуществлять названную предпринимательскую деятельность на территории Камышловского района, не ограничивается только указанными Обществами, если они имеют лицензию на осуществление деятельности на территории Свердловской области и если они соответствуют или могут соответствовать требованиям Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416). Так, на территории соседних районов количество управляющих организаций, осуществляющих свою деятельность на территории таких районов, также значительно: Богдановичский район (ООО «УК Богдановичская», ООО «Передвижная механизированная колонна», ООО «УК «Образцово Восток», ООО «УК «Веста», ООО «УК «Урал»), Сухоложский район (ООО «УК «Уральский дом», ООО «УК «Сухоложская») и т. д.

В соответствии с п. 4 ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Таким образом, имеются признаки нарушения Администрацией Обуховского сельского поселения Камышловского муниципального района Свердловской области (ИНН 6613006764) и ООО «Обслуживающая районная компания» (ИНН 6613008634) пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении соглашения, направленного на ограничение доступа хозяйствующих субъектов на рынок услуг (работ) по управлению многоквартирными домами на территории Обуховского сельского поселения и его реализации путем уклонения от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу Свердловская область, Камышловский район, с. Обуховское, ул. Курортная, д. 5 и продолжения управления этим многоквартирным домом ООО «Обслуживающая районная компания» после истечения срока действия договора № 30 от 17.04.2019 без законных оснований. Руководствуясь ч. 13 ст. 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

О П Р Е Д Е Л И Л:

1. Назначить дело № 066/01/16-2511/2023 к рассмотрению **на 07 августа 2023 года в 12 часов 00 минут (время местное)** по адресу: г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 11, 3-й этаж, зал заседаний (каб. 314).

Комиссия Свердловского УФАС России сообщает, что заседание будет проходить с использованием видеоконференцсвязи (ВКС). Для участия в указанное время перейдите по ссылке: <https://fas2.tconf.rt.ru/c/3383571662>.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 066/01/16-2511/2023 в качестве:
- ответчиков:

Администрацию Обуховского сельского поселения Камышловского муниципального района Свердловской области (ИНН 6613006764; адрес: 624852, Свердловская обл., Камышловский р-н, Обуховское село, ул. Мира, 114А);

ООО «Обслуживающая районная компания» (ИНН 6613008634; адрес: 624860, Свердловская обл., г. Камышлов, ул. Пролетарская, д. 3)

- заинтересованных лиц:

Государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд жилищного строительства» (ИНН 6662081066; адрес: 620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 101, оф. 482);

Прокуратуру Свердловской области (ИНН 6658033077; 620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 21).

3. **Администрации Полевского городского округа** на основании ст. 25, ч. 5 ст. 45 Закона о защите конкуренции **в срок до 02 августа 2023** года представить в адрес Свердловского УФАС России письменную позицию по изложенным в настоящем Определении доводам.

4. **ООО «Обслуживающая районная компания»** на основании ст. 25, ч. 5 ст. 45 Закона о защите конкуренции **в срок до 02 августа 2023** года представить в адрес Свердловского УФАС России письменную позицию по изложенным в настоящем Определении доводам.

Явка лиц, указанных в определении и/или их полномочных представителей с доверенностями на участие в рассмотрении дела, обязательна.

Документы и информацию предварительно необходимо предоставить на адреса электронной почты to66@fas.gov.ru, to66-sidorova@fas.gov.ru.

Примечание: В соответствии с ч. 5 ст. 45 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства комиссия вправе запрашивать у лиц, участвующих в деле, документы, сведения и пояснения в письменной или устной форме по вопросам, возникающим в ходе рассмотрения дела, привлекать к участию в деле иных лиц.

За непредставление или несвоевременное предоставление, а также за предоставление заведомо недостоверной информации в антимонопольный орган юридическим лицом и их должностными лицами, в соответствии с ч. 5 ст. 19.8 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность в размере от 50 тысяч до 500 тысяч рублей.

В соответствии с примечанием 1 и 5 к ст. 14.32 КоАП РФ, лицо (группа лиц, определяемая в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации), добровольно заявившее в федеральный антимонопольный орган или его территориальный орган о заключении им недопустимого в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации соглашения либо об осуществлении недопустимых в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации согласованных действий, освобождается от административной ответственности за административные правонарушения,

предусмотренные частями 1 - 4, 6 и 7 настоящей статьи, при выполнении в совокупности следующих условий:

на момент обращения лица с заявлением антимонопольный орган не располагал соответствующими сведениями и документами о совершенном административном правонарушении;

лицо отказалось от участия или дальнейшего участия в соглашении либо от осуществления или дальнейшего осуществления согласованных действий;

представленные сведения и документы являются достаточными для установления события административного правонарушения.

Освобождению от административной ответственности подлежит лицо, первым выполнившее все условия, предусмотренные настоящим примечанием.

Административный штраф в минимальном размере налагается на юридические лица вторым и третьим выполнившие условия настоящего примечания.

Председатель Комиссии

*