



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Тверской области

ул. Советская, 23, г. Тверь, 170100
тел.: (4822) 32-08-32
e-mail: to69@fas.gov.ru

20.04.2022 № 03-6/1-381-2729ЕК

На № _____ от _____

Администрация города Старицы
Старицкого района
Тверской области

ул. им. Ленина, д.12, г.Старица,
Старицкий р-он, Тверская обл.,
171360

admistar@yandex.ru

ООО «Старица-Домоуправ»

ул. им. Ленина, д.12, г.Старица,
Старицкий р-он, Тверская обл.,
171360

РЕШЕНИЕ

по делу № 069/01/16-381/2021

Резолютивная часть решения оглашена 06 апреля 2022 года
В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года

г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области (далее – Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

- Ключникова Е.В. - временно исполняющий обязанности заместителя руководителя управления - начальник отдела контроля закупок;

Члены Комиссии:

- Жаркова Т.Ю. - заместитель начальника отдела антимонопольного контроля,

- Киртоакэ И.В. - ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля,

рассмотрев дело № 069/01/16-381/2021 по признакам нарушения Администрацией города Старицы Старицкого района Тверской области (ИНН 6942008622, ОГРН 1066914000328, адрес: 171360, Тверская обл., Старицкий р-он, г.Старица, ул. им.Ленина, д.12) и ООО «Старица-Домоуправ» (ИНН 6942010438, ОГРН 1146914001520, адрес: 171360, Тверская обл., Старицкий р-н, г.Старица, ул. им. Ленина, д.12) статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

№ 092975

УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения дела явились заявления граждан, проживающих в многоквартирных домах г. Старицы Тверской области, по вопросу проведения Администрацией города Старицы Старицкого района Тверской области (далее – Администрация) открытых конкурсов по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, результатом которого стало повышение размера платы за содержание и ремонт жилых помещений и заключение договоров управления с ООО «Старица-Домоуправ».

В г. Старица ООО «Старица-Домоуправ» является единственной управляющей организацией. Учредителем ООО «Старица-Домоуправ» является МУП «ГОРСПЕЦСЕРВИС», учредителем которого является Администрация. ООО «Старица-Домоуправ» является обществом подконтрольным Администрации.

ООО «Старица-Домоуправ» и Администрация зарегистрированы по одному адресу: 171360, Тверская область, Старицкий р-н, г. Старица, ул. им. Ленина, д.12.

По мнению заявителей, законные основания для проведения Администрацией открытых конкурсов по выбору управляющей организации, по итогам которых существенно выросла плата за содержание и ремонт жилых помещений, отсутствовали.

В соответствии со статьей 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:

1) повышению, снижению или поддержанию цен (тарифов), за исключением случаев, если такие соглашения предусмотрены федеральными законами или нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;

2) экономически, технологически и иным образом не обоснованному установлению различных цен (тарифов) на один и тот же товар;

3) разделу товарного рынка по территориальному принципу, объему продажи или покупки товаров, ассортименту реализуемых товаров либо по составу продавцов или покупателей (заказчиков);

4) ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

В ходе рассмотрения заявлений граждан в действиях Администрации и ООО «Старица-Домоуправ» были установлены признаки нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении соглашения, результатом которого стало повышение размера платы за содержание и ремонт жилых помещений в г. Старица, и возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия установила следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между органами местного

самоуправления и хозяйствующими субъектами, если такие соглашения приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к повышению, снижению или поддержанию цен (тарифов), за исключением случаев, если такие соглашения предусмотрены федеральными законами или нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

В соответствии с положениями статьи 4 Закона о защите конкуренции соглашение - договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме (пункт 18); признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации (пункт 17).

В соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления в соответствии с указанными методическими рекомендациями.

Приказом Минстроя России от 06.04.2018 №213/пр утверждены Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы (далее – Методические рекомендации).

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 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.

В соответствии с частью 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.

Согласно части 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 случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации открытый конкурс по отбору управляющей организации признан не состоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса (часть 6 статьи 200 ЖК РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила).

Во исполнение требований части 4 статьи 200 ЖК РФ Администрацией были инициированы собрания собственников жилых помещений многоквартирных домов для решения вопроса о выборе способа управления домами.

В дальнейшем постановлениями главы города Старица было назначено проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, начальная цена (размер) платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленная в конкурсной документации, составила 22,9 руб./м².

Конкурсы были проведены в период с 26.04.2021 по 30.04.2021. Единственным претендентом, допущенным конкурсной комиссией к участию в конкурсах, было ООО «Старица-Домоуправ». Конкурсы были признаны не состоявшимися, а с ООО «Старица-Домоуправ» заключены договоры управления многоквартирными домами.

Прокуратурой Старицкого района в рамках исполнения поручения прокуратуры Тверской области, а также в связи с поступившими коллективными обращениями жителей, в том числе относительно повышения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, были проведены проверки исполнения Администрацией жилищного законодательства при организации и проведении указанных открытых конкурсов.

В соответствии с пунктами 3.3, 3.4 Методических рекомендаций размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме рекомендуется определять по типам многоквартирных домов посредством расчета среднего значения размеров платы за содержание жилого помещения, утвержденных исходя из Минимального перечня общими собраниями собственников помещений в однотипных многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в составе которого находится муниципальное образование, действующих на момент осуществления расчета (определения) размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме и не предусматривающих дополнительных работ и услуг (далее - среднее значение размеров платы).

При осуществлении расчета (определения) средних значений размеров платы рекомендуется использовать информацию о принятых общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах решениях об утверждении платы за содержание жилого помещения исходя из Минимального перечня и не предусматривающих дополнительных работ и услуг, размещенную в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, а при ее отсутствии в указанной системе - информацию, хранящуюся в органе государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, посредством обращения в такой орган.

Плату за содержание жилого помещения в многоквартирном доме рекомендуется устанавливать на срок не более трех лет с возможностью проведения ее ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации (далее - индекс потребительских цен). Размер платы рекомендуется определять в рублях на 1 квадратный метр помещения (жилого, нежилого) в многоквартирном доме в месяц (пункт 3.6 Методических рекомендаций).

Из материалов дела следует, что в нарушение части 4 статьи 158 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения и предельные индексы изменения такой платы для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, Администрацией не были установлены.

При расчете установленной в конкурсной документации в отношении многоквартирных домов платы за содержание жилого помещения в размере 22,9 руб./м² Администрацией в нарушение вышеуказанных требований информация о принятых общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах решениях об утверждении платы за содержание жилого помещения исходя из Минимального перечня и не предусматривающих дополнительных работ и услуг, размещенная в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, не использовалась, информация, хранящаяся в органе государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, посредством обращения в такой орган, не запрашивалась.

Информация прокуратуры Старицкого района свидетельствует о том, что установленный Администрацией размер платы за жилое помещение, значительно превышает ранее утвержденный в рамках договорных отношений между собственниками жилых помещений многоквартирных домов заявителей и управляющей организацией, а также средние значения размеров платы, установленные для однотипных многоквартирных домах, расположенных на территории г.Старицы и Тверской области, финансово-экономически не обоснован при отсутствии решения, принятого в порядке части 4 статьи 158 ЖК РФ.

Согласно пункту 59 Правил 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, в этом случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не может превышать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) в соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ, более чем в 1,5 раза.

Таким образом, факт отсутствия установленного размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, в случае наступления, обстоятельств, предусмотренных пунктом 59 Правил, создает угрозу несоблюдения конкурсных процедур, а также нарушения жилищных прав граждан.

Установленные в ходе проверки, проведенной прокуратурой Старицкого района, обстоятельства свидетельствуют о том, что Администрацией при организации и проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами были существенно нарушены процедура организации и проведения конкурсов и жилищные права граждан, что, вызывало социальную напряженность среди населения.

По данным фактам прокуратурой Старицкого района были внесены представления об устранении нарушений жилищного законодательства путем принятия в установленном законодательством порядке правового акта, устанавливающего размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, отмены постановлений о проведении конкурсов, а также расторжения договоров управления многоквартирными домами, заключенных по результатам проведенных конкурсов.

В ходе рассмотрения дела Администрация представила доказательства, свидетельствующие о выполнении представлений прокуратуры Старицкого района путем устранения нарушений жилищного законодательства, в том числе в части касающейся определения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Совокупность обстоятельств, которая свидетельствовала о заключении между Администрацией и ООО «Старица-Домоуправ» соглашения, реализация которого привела или могла привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к повышению платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников многоквартирных домов в г. Старица, не выявлена.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к выводу об отсутствии в действиях Администрацией и ООО «Старица-Домоуправ» нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 1 статьи 41, частью 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

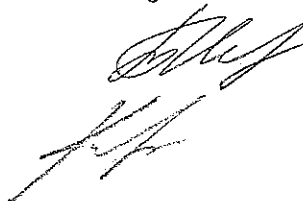
Прекратить рассмотрение дела № 069/01/16-381/2021 в отношении Администрации города Старицы Старицкого района Тверской области (ИНН 6942008622, ОГРН 1066914000328, адрес: 171360, Тверская обл., Старицкий р-он, г.Старица, ул. им.Ленина, д.12) и ООО «Старица-Домоуправ» (ИНН 6942010438, ОГРН 1146914001520, адрес: 171360, Тверская обл., Старицкий р-н, г.Старица, ул. им. Ленина, д.12) в связи с отсутствием нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в рассматриваемых Комиссией действиях.

Председатель Комиссии



Е.В. Ключникова

Члены Комиссии:



Т.Ю. Жаркова

И.В. Киртоажа

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания. Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду.

Решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа могут быть также обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

