Администрация Ленинского г.о.

Московской области

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 06-13/41з-22

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

В Московское областное УФАС России поступило заявление ООО «Управляющая компания «Наш город» от 26.07.2022 № 180 о возможных нарушениях антимонопольного законодательства Администрацией Ленинского городского округа Московской области (далее – Администрация) на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно доводу заявления нарушение антимонопольного законодательства выразилось в предоставлении Администрацией преимущественных условий ведения хозяйственной деятельности по управлению многоквартирными домами ООО «УК «Радуга» путем участия в голосовании по выбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу Московская область, Ленинский г.о., г. Видное, ул. Строительная, д. 15 (далее – МКД), проводимом в рамках внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД в период с 06.07.2021 по 20.07.2021 (далее – ОСС).

Рассмотрев в рамках компетенции материалы заявления и представленные Администрацией на запрос информации документы, усматривается следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, за исключением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого по

вопросам, указанным в пунктах 4.5 и 4.6 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4, 4.2 и 4.7 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации решений, которые принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме указанных документов лицом, инициировавшим общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, не позднее чем через десять дней после проведения такого собрания.

В соответствии с пунктом 4.7 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решения о выборе управляющей организации.

Согласно части 3 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее

имущество в данном доме.

В период с 06.07.2021 по 20.07.2021 проведено ОСС (протокол ОСС от 30.07.2021 № 1, далее – Протокол), повесткой которого были, в том числе следующие вопросы:

- «О прекращении отношений с прежней управляющей компанией ООО «Управляющая компания «Наш город» (ИНН 5003126226, ОГРН 1175027031068) и расторжении договора управления (для собственников дома 15, подписавших договоры с УО) в случае, если ГЖИ Московской области примет решение о включении дома в реестр лицензий ООО «УК «Наш город» (вопрос № 3);
- «О выборе в качестве управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу Московская обл., Ленинский г.о., г. Видное, ул. Строительная, д. 15 ООО «УК «Радуга» ИНН 5003108379, ОГРН 1145003000141» (вопрос № 6).

В МКД имеются помещения, находящиеся в собственности муниципального образования. Доля муниципальной собственности в МКД составляет 8,71% (1102,1 м^2).

Согласно Протоколу общая площадь МКД – 12461,7 м^2. Общее количество голосов собственников помещений в МКД составляет 12461,70 голосов (100% голосов), 1 м^2 = 1 голос. Количество собственников помещений в МКД, принявших участие в голосовании на ОСС – 7323,3 голоса (58,77% голосов). Кворум имелся, и ОСС было правомочно.

В соответствии с требованиями части 1 статьи 4 6 Жилищного кодекса Российской Федерации для принятия решения о выборе управляющей компании МКД необходимо более 6230,85 голосов (50 % голосов) от общего числа голосов собственников помещений в МКД (без учета голосов Администрации).

Протоколом зафиксированы следующие результаты голосования:

- по вопросу № 4 (О прекращении отношений с прежней управляющей компанией ООО «УК «Наш город» и расторжении договора управления): «ЗА» - 6934,9 голосов;
- по вопросу № 6 (О выборе в качестве управляющей организации для управления МКД ООО «УК «Радуга»): «ЗА» - 6934,9 голосов.

В соответствии с бюллетенем голосования Администрации от

20.07.2021 по вопросам № 4, 6 Администрацией принято решение «ЗА».

Таким образом, без учета голосов Администрации по вопросу выбора управляющей компании МКД количество голосов собственников помещений в МКД составляет менее 6230,85 голосов, то есть менее 50%
(6934,9 - 1102,1 = 5832,8), а значит, правовых оснований считать такое решение принятым в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации не имеется.

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе запрещается предоставление муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 Закона о защите конкуренции.

Принятие Администрацией решений на ОСС о расторжении договора управления с ООО «УК «Наш город» и о выборе ООО «УК «Радуга» в качестве новой управляющей компании МКД при условии, что голоса Администрации обеспечили победу ООО «УК «Радуга» в голосовании, тождественно самостоятельному решению Администрации по выбору управляющей организации для управления МКД. Такие действия Администрации могут свидетельствовать о реализации своих прав в целях поддержки конкретного хозяйствующего субъекта, что содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Муниципальное образование (Ленинский городской округ Московской области) в лице Администрации, как один из собственников помещений в МКД, вправе принимать участие в ОСС и голосовании, однако это не должно приводить к ограничению прав хозяйствующих субъектов на равный доступ к рынку управления многоквартирными домами.

Всего на территории Московской области по информации, размещенной в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (www.dom.gosuslugi.ru), более 1500 хозяйствующих субъектов, имеющих лицензию на ведение соответствующей деятельности.

Право управления многоквартирными домами является коммерчески привлекательным активом, а рынок управления многоквартирнымидомами – конкурентным.

Действия Администрация содержат признаки нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в обеспечении ООО «УК «Радуга» более выгодных условий ведения хозяйственной деятельности на рынке управления многоквартирными домами.

В связи с наличием в действиях Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в обеспечении ООО «УК «Радуга» более выгодных условий ведения хозяйственной деятельности на рынке управления многоквартирными домами, Московское областное УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения указанных действий путем осуществления следующих действий:

1. Устранить причины и последствия неправомерного предоставления ООО «УК «Радуга» муниципальной преференции путем возврата сторон к первоначальному состоянию, существующему до проведения ОСС.
2. При наличии правовых оснований, не позволяющих осуществить такой возврат, провести в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД, если до истечения установленного срока не будет принято иное законное решение по выбору управляющей организации.

Предупреждение подлежит исполнению в трехмесячный срок с момента его получения.

Дополнительно, Московское областное УФАС России информирует о следующем:

- антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения (часть 6 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»);

- при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением (часть 7 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 (часть 8 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).