

Министерство по содержанию
территорий и
государственному жилищному
надзору

Московской области

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 06-13/11з-24

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

В Московское областное УФАС России с письмом Прокуратуры Московской области поступило заявление Заместителя председателя Московской областной думы<...> о возможных нарушениях антимонопольного законодательства Министерством жилищно-коммунального хозяйства Московской области (далее – Министерство) при принятии им распоряжения от 17.03.2023 № 35-РВ «Об утверждении Методики оценки деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Московской области» (далее – Распоряжение, Методика).

Согласно заявлению, одним из критериев эффективности, установленным Распоряжением для управляющей многоквартирными домами компании на территории Московской области (далее – Управляющая компания), является переход на единую систему расчетов за услуги жилищно-коммунального хозяйства с ООО «МосОблЕИРЦ». Данный критерий является одним из показателей, на основании которого Управляющая компания попадает в красную, желтую и зеленую зону, что существенно влияет на ее деловую репутацию. Указанное может свидетельствовать о возможных нарушениях антимонопольного законодательства.

Рассмотрев в рамках компетенции материалы заявления и представленные Министерством, Главным управлением регионального государственного жилищного надзора и содержания территорий Московской области (далее – ГУСТ Московской области) на запрос информации документы, усматривается следующее.

Согласно части 1 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предоставленной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Частью 2 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Министерство в письме от 20.04.2024 № 12ОТ-4397 указывает следующее.

В целях улучшения качества предоставляемых Управляющими организациями услуг для собственников многоквартирных домов на территории Московской области, обеспечения открытости и прозрачности деятельности, Министерством разработана и утверждена Методика. Методика не является нормативно-правовым актом и носит рекомендательный характер.

Министерство не проводит оценку Управляющих организаций в соответствии с Методикой и опубликование результатов проведенной оценки не осуществляет.

Полномочия по проведению анализа деятельности Управляющих организаций, а также осуществление оценки результатов его анализа осуществляет ГУСТ Московской области (до 10.01.2024 – Госжилинспекция Московской области).

Методика определяет критерии и порядок оценки деятельности Управляющих организаций и рекомендована к применению при проведении оценки деятельности Управляющих организаций.

Методикой установлено следующее.

Целями оценки деятельности Управляющих организаций являются:

- 1) обеспечение открытости и прозрачности деятельности Управляющих организаций;
- 2) стимулирование Управляющих организаций к улучшению

качества предоставляемых услуг и взаимодействию с потребителями;

3) рост вовлеченности потребителей жилищно-коммунальных услуг в решение вопросов, связанных с управлением многоквартирными домами.

Оценка деятельности Управляющих организаций осуществляется в соответствии с критериями, установленными в пункте 11 Методики.

Критерии оценки деятельности Управляющих организаций включают в себя:

- К1 – организацию работы Управляющей организации в мобильном приложении с применением поправочного коэффициента (качество отработки Управляющей организацией заявок в Единую диспетчерскую службу Московской области (далее – ЕДС Московской области));

- К2 – переход Управляющей организации на единую систему расчетов (далее – ЕСР) за жилищные и коммунальные услуги;

- К3 – отсутствие просроченной задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающей организацией (далее – РСО);

-К4 – соответствие численности персонала Управляющей организации, задействованного для проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственником многоквартирного дома, рекомендациям по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденным приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 09.12.1999 № 139.

Оценка деятельности Управляющих организаций по каждому из критериев составляет:

- К1 – от 0 до 6 баллов;

- К2 – от 0 до 1 балла;

- К3 – от 0 до 1 балла;

- К4 – от 0 до 1 балла.

Итоговая оценка деятельности Управляющих организаций рассчитывается как сумма баллов по всем критериям оценки деятельности Управляющих организаций ($R = K1 + K2 + K3 + K4$) и составляет от 0 до 9 баллов.

В соответствии с результатами оценки деятельности Управляющие организации распределяются по трем зонам – красной, желтой и зеленой, согласно итоговой оценке, где зеленая зона соответствует наиболее качественному и эффективному уровню предоставлению услуг Управляющей организацией, а именно:

- от 0 до 3 баллов – красная зона;
- от 3,5 до 6,5 баллов – желтая зона;
- от 7 – зеленая зона.

Результаты оценки деятельности Управляющих организаций размещаются на официальном сайте государственного органа Московской области, проводившего оценку деятельности Управляющих организаций (ГУСТ Московской области).

Оценка деятельности Управляющих организаций осуществляется на основе анализа сведений, полученных из источников информации, определенных в пункте 8 Методики, с учетом внесенных распоряжением Министерства от 20.06.2023 № 92-РВ изменений (далее – Источники информации), а именно:

1) государственная информационная система «Мобильная диспетчерская платформа», включая мобильное приложение «Проверки Подмосковья» (далее – МП);

2) автоматизированная информационная система автоматизации инспекционной деятельности Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – АИС ГЖИ Московской области);

3) автоматизированная информационно-аналитическая система «Мониторинг социально-экономического развития Московской области с использованием типового регионального сегмента ГАС «Управление» (далее – ГАС «Управление»);

- 4) Единая информационно-аналитическая система жилищно-коммунального хозяйства Московской области (далее – ЕИАС ЖКХ);
- 5) Электронный сервис ЕДС Московской области;
- 6) ООО «МосОблЕИРЦ» и органы местного самоуправления.

Сведения, предоставляемые из Источников информации для целей Методики (пункт 9 Методики):

- из ЕДС Московской области: количество поступивших заявок жителей в ЕДС Московской области;
- из МП: количество отработанных Управляющей организацией заявок жителей Московской области в МП;
- из ГАС «Управление»: численность сотрудников Управляющих организаций;
- из ЕИАС ЖКХ: величина просроченной задолженности Управляющих организаций за потребленные коммунальные услуги перед ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО);
- из АИС ГЖИ Московской области: количество МКД, находящихся в обслуживании Управляющих организаций, а также площадь МКД (за исключением информации противоречащей размещенной в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства)
- от ООО «МосОблЕИРЦ»: сведения о переходе Управляющей организации на ЕСР.

Таким образом, ООО «МосОблЕИРЦ» является одним из Источников информации для определения оценки деятельности Управляющих организаций и предоставляет сведения об их переходе на ЕСР.

Из изложенного также очевидно, что под ЕСР понимается именно ООО «МосОблЕИРЦ», а не какой-либо хозяйствующий субъект с аналогичными услугами.

При этом показатель К2 (переход Управляющей организации на ЕСР) определяется как:

- 1 балл – Управляющая организация полностью перешла на ЕСР;
- 0,5 баллов – Управляющая организация частично перешла на ЕСР;
- 0 баллов – Управляющая организация не перешла на ЕСР.

В соответствии с результатами оценки деятельности Управляющие организации распределяются по трем зонам – красной, желтой и зеленой, согласно итоговой оценке.

Пунктом 17 Методики установлено, что градация трех зон осуществляется с разницей в 0,5 балла.

Следовательно, при получении сведений от ООО «МосОблЕИРЦ» итоговая оценка Управляющей организации может быть увеличена от 0,5 до 1 балла.

Таким образом, получение сведений от ООО «МосОблЕИРЦ» о полном или частичном переходе Управляющей организации на ЕСП может увеличить рейтинг (итоговую оценку) организации, путем перехода ее, например, из красной зоны в желтую или из желтой в зеленую зону, что может не соответствовать наиболее качественному и эффективному уровню предоставлению услуг Управляющей организацией и противоречит целям Методики.

Каких-либо доводов, указывающих на то, что качество услуг Управляющей организации (уборка, уход за территорией и т.д.) связано с переходом на ЕСП в ООО «МосОблЕИРЦ», не представлено. Кроме того, ООО «МосОблЕИРЦ» оказывает услуги за денежную плату, что накладывает на Управляющую организацию и, возможно, на жителей, дополнительные расходы.

Согласно пункту 2 статьи 2 Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» платежный агент – юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением кредитной организации, или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по приему платежей физических лиц (далее – Платежный агент). Платежным агентом является оператор по приему платежей либо платежный субагент.

Пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации, законом или добровольно принятым обязательством.

ООО «МосОблЕИРЦ» является хозяйствующим субъектом,

оказывающим для Управляющих компаний услуги Платежного агента.

Вместе с тем, ООО «МособлЕИРЦ» не является единственным Платежным агентом на территории Московской области.

Информация от иных Платежных агентов о переходе Управляющих организаций на ЕСП в Методике не учитывается и не представлена.

Сам факт использования в Методике сведений от ООО «МосОблЕИРЦ» для определения оценки деятельности Управляющих организаций может побудить Управляющие организации заключить договор на оказание услуг по начислению и сбору денежных средств за жилищно-коммунальные услуги именно с ООО «МосОблЕИРЦ», что приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

ООО «МособлЕИРЦ» получило преимущественное перед иными хозяйствующими субъектами право передавать сведения для определения оценки деятельности Управляющих организаций, установленной Методикой, что может быть рассмотрено как обеспечение данной организации более выгодных условий осуществления хозяйственной деятельности.

С учетом того, что информация от ООО «МособлЕИРЦ» является основанием для присвоения баллов хозяйствующему субъекту, у ООО «МособлЕИРЦ» фактически исключительное право влиять на рейтинг (итоговую оценку) Управляющей организации, что исключает возможность для Управляющей организации использовать иных Платежных агентов для организации своей деятельности.

Рейтинг может являться определяющим фактором для выбора Управляющей организации, то есть является одним из факторов, влияющих на конкуренцию.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установлено, что органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции, муниципальная преференция – предоставление органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим

субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления запрещается осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции.

Письмом от 24.05.2024 № 06ИСХ-13076/06-14.02 ГУСТ Московской области сообщило, что в связи с выявленными недочетами Методика в настоящее время не используется и направлена на доработку и согласование в Министерство.

Однако доказательств, указывающих на это, нет.

Распоряжением ООО «МособлЕИРЦ» предоставлена муниципальная преференция.

Сведений о соблюдении требований главы 5 Закона о защите конкуренции Министерством не представлено.

В соответствии с постановлением Правительства Московской области от 06.05.2024 № 429-ПП Министерство по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области является правопреемником Министерства.

В связи с наличием в действиях Министерства по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области признаков нарушения антимонопольного законодательства, выразившегося в использовании сведений от ООО «МосОблЕИРЦ» для определения оценки деятельности Управляющих организаций, установленной Методикой, что может привести к нарушению части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15, Московское областное УФАС России, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения таких действий, а именно:

1. Внести изменение в Распоряжение, установив Источники информации в соответствии с требованиями Закона о защите конкуренции.

2. В случае невозможности изменения Распоряжения отменить его и принять новый акт в соответствии с требованиями Закона о защите конкуренции.

Предупреждение подлежит исполнению в течение 2 месяцев 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 Закона 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 Закона 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.