

Согласно материалам заявления по инициативе собственника помещения многоквартирного дома *** было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома (адрес: г. Москва, Аминьевское шоссе, д.11), в котором 8,12% жилых помещений находится в собственности физических лиц, 91,88% - в собственности Российской Федерации, и без проведения конкурентных процедур была выбрана управляющая организация

ООО «УК «СоцБыт».

Анализ материалов, представленных Управой и Государственной жилищной инспекцией города Москвы (далее - Мосжилинспекция) в ответ на запросы Управления, позволил сделать следующие выводы.

Согласно материалам, представленным Управой, многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, Аминьевское шоссе, д.11 (далее - МКД), имеет общую площадь 5088,52 кв.м.

Часть здания указанного МКД общей площадью 4675,4 кв.м находится в собственности города Москвы. В свою очередь, в собственности физических лиц находится часть здания общей площадью 413,12 кв.м, что подтверждается реестром собственников многоквартирного дома, представленным Управой. Таким образом, доля города Москвы в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома составляет более 50% (91,88%).

По инициативе Дохова В.З. 14.07.2016 проведено общее собрание собственников помещений МКД, согласно протоколу которого выбран способ управления МКД - управление управляющей организацией ООО «УК «СоцБыт».

Согласно материалам и письменным пояснениям, представленным Мосжилинспекцией, по запросу Управы была проведена внеплановая документарная проверка общего собрания собственников жилых помещений МКД. По результатам проверки нарушений выявлено не было (подтверждено наличие кворума, собрание собственников признано правомочным), что подтверждается Актом № 3-2451/16 от 12.08.2016.

Согласно позиции Управы проведение общего собрания собственников помещений в МКД, а также участие в нем представителей ГКУ «ИС района Очаково-Матвеевское» было согласовано с Департаментом городского имущества города Москвы. Кроме того, непроведение конкурса по выбору управляющей организации для управления МКД не противоречит части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) в связи с тем, что решение о способе управления собственниками помещений МКД реализовано, договор управления МКД с управляющей организацией заключен.

Вместе с тем согласно части 2 статьи 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, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного

с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

В соответствии с частью 4 статьи 161 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.

Согласно рекомендации по применению статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) в случае непроведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, утвержденной ФАС России¹, часть 2 статьи 163 ЖК РФ подразумевает необходимость проведения конкурса по отбору управляющей организации.

В соответствии с частью 2 статьи 14 ЖК РФ в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, если иное не предусмотрено законами данных субъектов Российской Федерации.

Таким образом, уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы должен быть проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления 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.

Во исполнение указанных положений ЖК РФ, было издано постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила).

В пункте 2 Правил закреплено понятие «организатор конкурса», под которым понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

В соответствии с пунктом 2.1.20 Положения об управе района города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 24.02.2010 № 157-ПП, управа района в случаях, предусмотренных федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы, организует и проводит открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными и жилыми

ДОМАМИ.

Таким образом, проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления 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, отнесено к полномочиям управы района города Москвы. МКД расположен на территории района Очаково-Матвеевское, следовательно органом, уполномоченным на проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления данным многоквартирным домом, является Управа района Очаково-Матвеевское.

На основании изложенного Управлением сделан вывод о некорректном толковании Управой района Очаково-Матвеевское Западного административного округа г. Москвы части 2 статьи 163 ЖК РФ, что привело к выбору управляющей компании для управления МКД в нарушение норм федерального законодательства, а также к ограничению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами города Москвы.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

При этом неисполнение органами исполнительной власти города Москвы возложенной ЖК РФ обязанности может привести к ущемлению прав хозяйствующих субъектов, создавая для них препятствия доступу на товарный рынок, при том, что такое право доступа через конкурентную процедуру закреплено в действующем законодательстве.

В случае, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, может влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ, под управлением многоквартирными домами понимается оказание за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимися помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирными домами деятельности.

В связи с этим управление многоквартирными домами - коммерческая деятельность, направленная на извлечение прибыли.

В соответствии с ЖК РФ, постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», постановлениями Правительства Москвы от 15.11.2011 № 546-ПП «О предоставлении государственных и

муниципальных услуг в городе Москве», постановлением Правительства Москвы от 21.01.2015 № 29-ПП утвержден Административный регламент предоставления государственной услуги «Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» в городе Москве», ведется Реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами города Москвы (далее – Реестр лицензий).

В соответствии с имеющимся в публичном доступе на официальном сайте «mgi.mos.ru» Реестром лицензий, на территории города Москвы осуществляют хозяйственную деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии 790 организаций, что свидетельствует о наличии соответствующего рынка услуг на территории города Москвы.

В соответствии с частью 1 статьи 165 ЖК РФ органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

С учетом изложенного ООО «УК «СоцБыт» созданы преимущественные условия осуществления экономической деятельности по отношению к другим хозяйствующим субъектам, оказывающим аналогичные услуги на рынке управления многоквартирными домами в городе Москве.

Бездействие Управы по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации привело к ограничению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами города Москвы.

Кроме того, предоставление конкретному хозяйствующему субъекту (ООО «УК «СоцБыт») на неконкурентной основе возможности осуществления деятельности, целью которой является извлечение прибыли, влияет на конкуренцию на соответствующем товарном рынке, поскольку получение в управление многоквартирного дома без участия в конкурентной борьбе является преимуществом для хозяйствующего субъекта, позволяющим ему получать больше прибыли вне зависимости от его конкурентоспособности, а также создает для него возможность в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Учитывая изложенное, в бездействии Управы по проведению конкурентной процедуры отбора управляющей организации МКД, и таким образом предоставлении ООО «УК «СоцБыт» преимуществ при выборе управляющей организации на общем собрании собственников МКД, содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Позиция Управления также подтверждается судебной практикой, в частности, постановлением Арбитражного суда Московского округа от 23.05.2016 № Ф05-5150/2016 по делу № А40-102529/15. Арбитражный суд кассационной инстанции находит, что системный анализ вышеуказанных норм жилищного законодательства свидетельствует о том, что в случае, когда жильцы дома, собственники квартир не обладают квалифицирующим большинством, выбор способа управления многоквартирным домом производящийся с участием публичного собственника осуществляется на основании договора управления данным домом заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса. Любое иное участие публичного образования в управлении многоквартирным

домом, например, участие в общем собрании собственников, тождественно самостоятельному принятию решения. При этом публичное образование фактически реализует принадлежащие ему права в целях поддержки конкретного хозяйствующего субъекта (предоставления преимущества).

На основании вышеизложенного в соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции, Управлением в адрес Управы было направлено предупреждение о прекращении действий (бездействия) которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (исх. № АХ/40560 от 07.09.2016), согласно которому Управа обязана провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД в течение тридцати дней с даты получения указанного предупреждения. Согласно сведениям, полученным с официального сайта ФГУП «Почта России», предупреждение было получено Управой 14.09.2016. Следовательно, конкурс должен был быть проведен в срок до 14.10.2016.

В ответ на предупреждение Управой в адрес Управления было направлено письмо от 11.10.2016 № СЛ01-05-3518/16-0-1 (вх. №43768 от 13.10.2016), согласно которому Управа считает правомерным проведение общего собрания собственников жилых помещений МКД с целью выбора способа управления МКД, в котором доля собственности города Москвы составляет 91,88%.

На основании изложенного издан приказ Московского УФАС России от 14.11.2016 №248 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Управой района Очаково-Матвеевское города Москвы части 1 статьи 15 Закона защите конкуренции.

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛ:

•

1. Назначить дело № 1-15-2041/77-16 к рассмотрению на 22.12.2016 в 11 часов 00 минут по адресу: Москва, Мясницкий пр-д., д. 4, стр. 1, этаж 2, каб. 202 (вход в здание со стороны Боярского переулка).

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве:

ответчика: Управу района Очаково-Матвеевское Западного административного округа г. Москвы (адрес указанный в Едином государственном реестре юридических лиц: Большая Очаковская ул., д. 10, Москва, 119361, ИНН: 7729422123);

заявителя:*** (адрес:***).

