

Префектура Центрального  
административного округа  
города Москвы  
ул. Марксистская ул., д.24,  
г. Москва, 109147

## РЕШЕНИЕ

по делу № 1-15-1098/77-15

Резолютивная часть решения оглашена 04.12.2015 г. Москва

В полном объеме решение изготовлено 11.12.2015

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела

№ 1-15-1098/77-15 о нарушении антимонопольного законодательства в составе: (...) (далее — Комиссия), рассмотрев дело № 1-15-1098/77-15, возбужденное по признакам нарушения Префектурой Центрального административного округа города Москвы (109147, Россия, Москва, Марксистская ул., д.24) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), выразившегося в неисполнении возложенных на Префектуру Центрального административного округа города Москвы обязанностей по контролю за проведением управами районов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, Кривоарбатский пер., д., 4; г. Москва, Большой Козихинский пер., д. 25; г. Москва, 1-ый Самотечный пер., д. 17Б (далее — Многоквартирные дома), руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции УСТАНОВИЛА:

Московским УФАС России в рамках осуществления функции, предусмотренной частью 1 статьи 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), проведена работа по выявлению нарушений антимонопольного

2

законодательства в деятельности органов исполнительной власти города Москвы при вводе многоквартирных домов-новостроек в эксплуатацию. В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации с заявлением о выдаче

разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с установленными требованиями.

По результатам анализа информации, полученной из Комитета государственного строительного надзора города Москвы о выданных разрешениях на ввод объектов жилищного строительства в эксплуатацию, установлено следующее.

Комитетом государственного строительного надзора города Москвы выданы разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства (многоквартирных жилых домов) №RU77104000-006266 от 12.01.2015, №RU77181000-005922 от 16.09.2014, №RU77203000-006023 от 28.10.2014, расположенных соответственно по адресам: г. Москва, Кривоарбатский пер., д., 4; г. Москва, Большой Козихинский пер., д. 25; г. Москва, 1-ый Самотечный пер., д. 17Б.

В соответствии с п. 2 постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила № 75) закреплено понятие «организатор конкурса», под которым понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального

3 значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

В соответствии с п. 2.1.20 Положения об управе района города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 24.02.2010 № 157-ПП (далее — Положение об управе), 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.

Согласно п. 2.1.11 Положения о префектуре утвержденного постановлением Правительства Москвы от 24.02.2010 N 157-ПП, префектура административного округа осуществляет контроль за деятельностью управ районов по вопросу управления многоквартирными домами.

Многоквартирные дома находятся на территории Центрального административного округа города Москвы.

Таким образом, контроль за проведением конкурсных процедур для Многоквартирных домов осуществляет Префектура Центрального административного округа города Москвы.

Московским УФАС России проведен анализ открытых источников информации о размещении извещения о проведении конкурса по выбору управляющей организации для указанных многоквартирных домов. По результатам проведенного анализа, в частности официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), информации об упомянутых выше торгах выявлено не было.

В отношении Управы района Арбат города Москвы было возбуждено дело №1-15-1109/77-15 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), выразившегося в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Кривоарбатский пер., д. 4.

Вместе с тем, на заседании Комиссии установлено, что по адресу: г. Москва, Кривоарбатский пер. д. 4 расположен жилой дом площадью 2176 кв. м. В соответствии с документами, представленными представителями Управы района Арбат города Москвы и Префектуры Центрального административного округа города Москвы, в указанном жилом доме находится только одна квартира.

В соответствии с п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г. многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещениях общего пользования в таком доме.

Таким образом, жилой дом по адресу: г. Москва, Кривоарбатский пер., 4

д. 4 не является многоквартирным, в связи с чем необходимость проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для данного дома отсутствует.

На основании изложенного, в действиях Управы района Арбат города Москвы отсутствует нарушение антимонопольного законодательства.

В отношении Управы Пресненского района города Москвы было возбуждено дело №1-15-1111/77-15 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), выразившегося в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Большой Козихинский пер., д. 25.

Вместе с тем, на заседании Комиссии установлено, что по адресу многоквартирного дома: г. Москва, Большой Козихинский пер., д. 25 образовано товарищество собственников жилья «Вектор» за основным государственным номером 1027700481445. Представителем Управы Пресненского района были представлены документы, подтверждающие проведение общего собрания членов ТСЖ «Вектор», по результатам которого членами товарищества была выбрана управляющая организация для управления многоквартирным домом — ООО «Краун Эксплуатация», и заключен договор управления №У-01-12-2014 от 01.12.2014. Таким образом, собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Большой Козихинский пер., д. 25 выбран и реализован способ управления многоквартирным домом.

В соответствии с п. 3 Правил проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, конкурс проводится, если: собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья, либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

На основании изложенного, в действиях Управы Пресненского района города Москвы отсутствует нарушение антимонопольного законодательства.

В отношении Управы Тверского района города Москвы было возбуждено дело №1-15-1100/77-15 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее

— Закон о защите конкуренции), выразившегося в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, 1-ый Самотечный пер., д. 17 Б. На заседании Комиссии установлено, что по адресу многоквартирного дома: г. Москва, 1-ый Самотечный пер., д. 17 Б образован жилищно-строительный кооператив «КИНО-7» за основным государственным регистрационным номером 1047796125740.

5

Однако, представителем Управы Тверского района были представлены документы, подтверждающие, что ни один из членов ЖСК «КИНО-7» к настоящему моменту не выплатил паевые взносы в полном объеме, из чего следует, что права собственности на помещения данного многоквартирного дома членами ЖСК «КИНО-7» не оформлены.

При данных обстоятельствах проведение общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома невозможно.

Таким образом, способ управления указанным многоквартирным домом фактически не выбран и не реализован.

Кроме того, согласно документам, представленным Государственной жилищной инспекцией города Москвы в ходе рассмотрения дела, сведения об основаниях управления ЖСК «КИНО-7» вышеуказанным многоквартирным домом на официальных ресурсах, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», отсутствуют.

В соответствии с ч. 1 п. 3 Правил проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, конкурс проводится, если: собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято, а также в соответствии с ч. 4 п. 3 указанных правил конкурс проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Вместе с тем, на заседании Комиссии было установлено, что Управой Тверского района города Москвы, на официальном сайте в сети Интернет ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) размещено извещение №021215/10264170/01 от 02.12.2015 о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, 1-ый Самотечный пер., д. 17 Б.

Однако, указанное извещение размещено Управой Тверского района города Москвы по прошествии тринадцати месяцев со дня ввода Многоквартирных домом в эксплуатацию, что грубо нарушает установленный ст. 13 Жилищного кодекса Российской Федерации срок для данной процедуры.

Согласно п. 2 ст. 192 Жилищного кодекса Российской Федерации под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным

домом на основании договора управления многоквартирным домом. Следовательно, управление многоквартирными домами — коммерческая деятельность хозяйствующих субъектов, направленная на извлечение прибыли, а рынок управления многоквартирными домами является конкурентным.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам государственной власти субъектов Российской Федерации, запрещается принимать акты и или осуществлять действия (бездействие) которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Установленный статьей 15 Закона о защите конкуренции запрет на осуществление ограничивающих конкуренцию действий органов исполнительной власти адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду.

Бездействие Управы Тверского района города Москвы по исполнению возложенных функций создало препятствия доступу на товарный рынок хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность или желающим осуществлять деятельность по оказанию услуг управления многоквартирными домами на территории Тверского района города Москвы, учитывая, что право доступа к осуществлению такой деятельности через конкурентную процедуру закреплено за хозяйствующими субъектами в действующем законодательстве. Представителем Префектуры Центрального административного округа города Москвы не представлены доказательства о предпринятых Префектурой Центрального административного округа города Москвы мерах для осуществления своей функции по контролю за деятельностью Управы Тверского района города Москвы в отношении проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, 1-ый Самотечный пер., д. 17 Б.

Таким образом, бездействие Префектуры Центрального административного округа города Москвы по исполнению возложенных функций создало препятствия доступу на товарный рынок хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность или желающим осуществлять деятельность по оказанию услуг управления многоквартирными домами на территории Тверского района города Москвы, учитывая, что право доступа к осуществлению такой деятельности через конкурентную процедуру закреплено за хозяйствующими субъектами в действующем законодательстве.

Для квалификации действий (бездействия) по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции не требуется доказывания наступления неблагоприятных последствий, поскольку достаточно угрозы их наступления. Кроме того, из указанной нормы не вытекает обязанность устанавливать конкретные факты ущемления прав хозяйствующих субъектов, так как действия (бездействие) органа государственной власти могут признаваться нарушающими запрет части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и в том случае, если они могут

7

привести к последствиям, указанным в данной норме.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, РЕШИЛА:

1. Признать Префектуру Центрального административного округа города Москвы нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в связи с

бездействием по выполнению своей обязанности по контролю за проведением Управой Тверского района города Москвы открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, 1-ый Самотечный пер., д. 17 Б, в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, что в результате могло привести к ограничению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами на территории Тверского района города Москвы.

2. Прекратить дело № 1-15-1098/77-15 в отношении Префектуры Центрального административного округа города Москвы в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

3. Предписание Префектуре Центрального административного округа города Москвы не выдавать.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.