

<...>

<...>

Управа Головинского района  
города Москвы

Флотская ул., д. 1, г. Москва, 125565

sao-golov@mos.ru

ООО УК «ДОМС»

МКАД, 72 км, Бизнес-парк «Гринвуд», стр. 15, г.  
Москва, 125627

Коммунальный проезд, стр. 35;

г. Химки, Московская обл., 141401

24@domc24.ru

## РЕШЕНИЕ

### по делу №1-15-284/77-19 о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена «12» апреля 2019 года г. Москва

В полном объеме решение изготовлено «23» апреля 2019 года

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела № 1-15-284/77-19 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе Председателя Комиссии <.....>, начальника отдела контроля органов власти <...>, начальника правового отдела <...>, главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>, рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства № 1-15-284/77-19 по признакам нарушения Управой Головинского района города Москвы (далее - Управа) **части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции)**, в присутствии на заседании представителя Управы <...>, действующей на основании доверенности от 14.03.2019 № 7-7-218/9, и представителя ООО «УК ДОМС» <...>, действующего на основании доверенности от 25.08.2017 № 16-51, в отсутствие заявителя

<...>., надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения настоящего дела,

## УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения дела № 1-15-284/77-19 о нарушении антимонопольного законодательства послужило неисполнение Управой предупреждения Московского УФАС России (далее также - Управление)

от 29.11.2018 № АХ/58215/18 (далее - Предупреждение) о прекращении бездействия, которое содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Основанием для проведения анализа соблюдения требований антимонопольного законодательства Управой послужило заявление <...> (вх. № 52059-ЭП/18 от 16.10.2018 ), по результатам рассмотрения которого Управлением было установлено следующее.

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: <...>, (далее - МКД), введен в эксплуатацию на основании разрешения на ввод в эксплуатацию от 21.09.2018 №77-124000-008564-2018, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (далее - Мосгосстройнадзор). По истечении 20 дней со дня ввода МКД в эксплуатацию на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru>) отсутствовала информация о проведении открытого конкурса.

Управление МКД на основании договора управления многоквартирным домом от 22.09.2018 № 10/18-ВД/ДУ было передано застройщиком ООО «Жилищная корпорация» (далее также - Застройщик) управляющей организации ООО УК «ДОМС» в порядке, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

По результатам анализа информации, полученной Управлением, установлено, что Управой конкурс по отбору управляющей организации по управлению МКД в порядке, предусмотренном частью 13 статьи 161 ЖК РФ, не проводился. Управа сообщила, что ею был направлен запрос в адрес Мосгосстройнадзора о представлении заверенной копии разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, а также запрос в адрес Застройщика о представлении технической документации. По состоянию на 07.11.2018 запрашиваемая информация в Управу не была представлена.

Государственная жилищная инспекция г. Москвы (далее - МЖИ) представила в Управление письменные пояснения о том, что сведения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД в адрес МЖИ не поступали, а в период с 22.10.2018 по 20.01.2019 планируется проведение общего собрания собственников помещений для выбора способа управления МКД.

Согласно части 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. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Согласно части 2 статьи 14 ЖК РФ в городе Москве указанные полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами государственной власти города Москвы, если иное не предусмотрено законами города Москвы.

Пунктом 2 Правил проведения ОРГАНОМ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА ПО ОТБОРУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, утвержденных 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» (далее - Правила), закреплено понятие «организатор конкурса», которым является 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, являющаяся территориальным органом исполнительной власти города Москвы, организует и проводит открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не осуществлен выбор способа управления многоквартирным домом или не реализовано решение общего собрания собственников по выбору способа управления.

С учетом того, что МКД расположен по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, д.7, органом, уполномоченным на проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления данным МКД, является Управа Головинского района города Москвы.

Вместе с тем официальный сайт Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов «[www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)» не содержит информации о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.

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, подразумевающего 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 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного

потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Таким образом, 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», постановлением Правительства Москвы от 15.11.2011 № 546-ПП «О предоставлении государственных и муниципальных услуг в городе Москве» и Административным регламентом предоставления государственной услуги «Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденным постановлением Правительства Москвы от 21.01.2015 № 29-ПП, 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 Государственной жилищной инспекции города Москвы в сети «Интернет» ([mgi.mos.ru](http://mgi.mos.ru)) Реестром лицензий на территории города Москвы на дату выдачи Предупреждения осуществляли хозяйственную деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии 1022 организации, что свидетельствует о наличии соответствующего рынка услуг на территории города Москвы.

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

Учитывая изложенное, Управа после 20 дней со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию была обязана в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ провести открытый конкурс на право заключения договора управления МКД.

Учитывая наличие довода Управы о неполучении от застройщика технической документации Комиссия отмечает, что непредставление застройщиком технической документации не является основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Информация, необходимая для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, может быть получена органами местного самоуправления, уполномоченными на проведение таких конкурсов, у органов исполнительной власти, уполномоченных на выдачу в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (в городе Москве - Мосгосстройнадзор). Также необходимая информация может быть получена из открытых источников сети «Интернет» (<https://www.reformagkh.ru> и <http://dom.mos.ru>).

В рассматриваемом случае Управа запросила разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в Мосгосстройнадзоре, но по состоянию на 07.11.2018 данный документ ей представлен не был.

Управлением установлено, что по состоянию на 22.11.2018 на официальном сайте в сети «Интернет» Государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-

коммунального хозяйства (<https://www.reformagkh.ru>) разделы о технических характеристиках МКД заполнены.

Кроме того, в соответствии с Правилами в состав конкурсной документации по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами входит Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса (далее - Акт). Для заполнения отдельных пунктов Акта информация может быть получена у МЖИ.

Комиссия также отмечает, что в соответствии с разделом V Правил предусмотрено право участников открытого конкурса на осмотр объекта конкурса.

С учетом изложенного Управление пришло к выводу о том, что Управой не были предприняты все меры, направленные на выполнение возложенных на нее частью 13 статьи 161 ЖК РФ обязанностей.

Довод Управы о том, что в период с 22.10.2018 по 20.01.2019 в МКД будут проведены общие собрания собственников, на которых будет решен вопрос о выборе способа управления МКД, не является основанием для непроведения открытого конкурса, сроки и основание проведения которого регламентированы частью 13 статьи 161 ЖК РФ. В рассматриваемом случае извещение о проведении данного конкурса должно было быть размещено до 11.10.2018, в то время как проведение общего собрания собственников планируется на более позднюю дату.

Предоставление конкретному хозяйствующему субъекту (в данном случае - ООО УК «ДОМС») на неконкурентной основе возможности осуществления деятельности, целью которой является извлечение прибыли, влияет на конкуренцию на соответствующем товарном рынке, поскольку получение в управление многоэтажного жилого дома без участия в конкурентной борьбе является преимуществом для хозяйствующего субъекта, позволяющим ему получить 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.

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

Таким образом, в бездействии Управы, выразившимся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, Управлением были выявлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного Управе было выдано Предупреждение.

В соответствии с Предупреждением Управа обязана была провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД в течение тридцати дней с даты получения Предупреждения. Согласно сведениям, полученным с официального сайта ФГУП «Почта России» (<https://www.pochta.ru>), Предупреждение было получено Управой 06.12.2018. Следовательно, открытый конкурс должен был быть проведен Управой в срок до 09.01.2019 включительно.

По состоянию на дату исполнения Предупреждения в открытых источниках сети «Интернет» информация о проведении общего собрания собственников помещений в МКД отсутствовала. Также на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) отсутствовала информация о проведении (объявлении) конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД на дату исполнения Предупреждения.

В адрес Управления ходатайство о продлении срока исполнения Предупреждения от Управы

не поступало.

Таким образом, Предупреждение Управой не было выполнено.

В соответствии с частью 8 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 в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

На основании приказа Московского УФАС России от 12.02.2019 № 26 было возбуждено дело № 1-15-284/77-19 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Управой части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Управой в адрес Управления после возбуждения дела № 1-15-284/77-19 о нарушении антимонопольного законодательства было направлено письмо от 12.03.2019 № 7-5-1277/9 (вх. № 13065-ЭП/19 от 13.03.2019), согласно которому Предупреждение не было исполнено Управой в связи с его неполучением. Дополнительно Управа сообщила об управлении МКД управляющей организацией ООО «УК ДОМС», выбранной по результатам проведенного общего собрания собственников помещений в МКД (протокол от 23.01.2019 № ВОД-К6/1-И), с которой в настоящий момент заключен договор управления МКД от 29.01.2019 № ДУ/7-7-1.

ФГУП «Почта России» в ответ на запрос Управления подтвердила, что на официальном сайте ФГУП «Почта России» была размещена информация о вручении 06.12.2018 адресату (Управе) почтового отправления № 10707829093288, которым было направлено Предупреждение. Вместе с тем, согласно пояснениям ФГУП «Почта России», по вине работников отделения почтовой связи была нарушена технология доставки заказного отправления, в результате чего документы, подтверждающие факт вручения отправления адресату, в отделении почтовой связи отсутствуют, в связи с чем отправление признано утраченным.

В то же время, применительно к статье 39.1 Закона о защите конкуренции, возбуждение дела по признакам нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции допустимо только в случае неисполнения обязанным лицом требований предупреждения об устранении признаков такого нарушения. В отсутствие же факта получения Предупреждения вести речь о наличии в бездействии Управы нарушения требований антимонопольного законодательства не приходится в принципе.

Таким образом, по результатам оценки всех обстоятельств дела № 1-15-284/77-19 о нарушении антимонопольного законодательства, с учетом представленной ФГУП «Почта России» информации об отсутствии подтверждения получения Управой Предупреждения, Комиссия пришла к выводу об отсутствии в бездействии Управы по неисполнению Предупреждения признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

прекратить рассмотрение дела № 1-15-284/77-19 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Управой Головинского района города Москвы части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в бездействии Управы.

В соответствии со статьей 52 Закона о защите конкуренции решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.