

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

об отмене актов, прекращении бездействия, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

Московским УФАС России (далее - Управление) по результатам рассмотрения заявления ООО «Управляющая компания Юни-Дом Перово» (...), далее - Заявление), содержащего сведения о возможных признаках нарушения антимонопольного законодательства в действиях Управы района Перово города Москвы при определении ГБУ «Жилищник района Перово» временной управляющей организацией 18 многоквартирных домах, установлено следующее.

1. В 15 многоквартирных домах, расположенных по адресам:

- г. Москва, ул. Плеханова, д. 27, корп. 1;

- г. Москва, ул. Перовская, д. 36, корп.4;

- г. Москва, ул. Новогиреевская, д. 4, корп. 2;

- г. Москва, ул. Metallургов, д. 4;

- г. Москва, ул. Metallургов, д. 3;

- г. Москва, ул. Лазо, д. 16, корп. 2;

- г. Москва, пр-т Зеленый, д. 6, корп.3;

- г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 6, корп. 1;

- г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 34;

- г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д. 35, корп. 1;

- г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д. 33, корп. 1;

- г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д. 9;

- г. Москва, пр-т Зеленый, д. 4, корп. 1;

- г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 82/1, корп. 2;

- г. Москва, ул. Плеханова, д. 31, корп. 1 (далее - Дома № 1), общим собранием собственников помещений был определен способ управления

- управление управляющей организацией и определена управляющая организация - ООО «УК ЮНИ-ДОМ» (ИНН 7718600166).

В период с апреля 2019 года по май 2019 года в Домах № 1 были проведены общие собрания собственников помещений (далее - Общие собрания № 1), на которых были приняты решение о расторжении действующих договоров управления с ООО «УК ЮНИ-ДОМ» (ИНН 7718600166). Мосжилинспекция распоряжениями от 03.07.2019 № 5281-РА, от 15.07.2019 № 5389-РА, от 30.07.2019 № 5523-РА исключила с 01.08.2019 из реестра лицензий ООО «УК ЮНИ-ДОМ» (ИНН 7718600166) сведения об осуществлении указанной организацией деятельности по управлению Домами № 1.

Одновременно на Общих собраниях № 1 были приняты решения о выборе новой управляющей организации - ООО «У ЮНИ-ДОМ Перово» (ИНН 9718085286).

ООО «УК ЮНИ-ДОМ Перово» (ИНН 9718085286) в Мосжилинспекцию были направлены документы и заявление о включении Домов № 1 в реестр лицензий. Распоряжениями Мосжилинспекции от 31.07.2019 № 5534-РА, от

20.08.2019 № 5688-РА ООО «УК ЮНИ-ДОМ Перово» (ИНН 9718085286) было отказано во включении Домов № 1 в реестр лицензий в связи с несоответствием заявлений и документов требованиям, установленным подпункту «б» пункта 5 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Минстроя России от 25.12.015 № 938/пр (далее - Порядок).

Таким образом, решения Общих собраний № 1 о выборе ООО «УК ЮНИ-ДОМ Перово» (ИНН 9718085286) управляющей организацией Домов № 1 не были реализованы.

В соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного Кодекса управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с Жилищным кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правилами определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616, далее - Постановление № 1616). Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса, но не более одного года.

Во исполнение требований части 17 статьи 161 Жилищного кодекса и в соответствии с Постановлением № 1616 Управа издала распоряжения от 10.09.2019 № ПЕ-03-41/9, ПЕ-03-44/9, ПЕ-03-45/9, ПЕ-03-47/9, ПЕ-03-48/9, ПЕ-03-49/9, ПЕ-03-50/9, ПЕ-03-51/9, ПЕ-03-52/9, ПЕ-03-53/9, ПЕ-03-54/9, ПЕ-03-55/9, ПЕ-03-56/9, ПЕ-03-57/9, ПЕ-03-48/9 об определении с 01.10.2019 сроком на 1 год ГБУ «Жилищник района Перово» (ИНН 7720307180) управляющей организацией Домами № 1.

Между тем, в соответствии с пунктом 4 Постановления № 1616 осуществление управления многоквартирным домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, не является основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, для которых проведение такого конкурса предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации.

По состоянию на 13.03.2020 Управой не были объявлены открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления Домами № 1.

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.

На основании изложенного, Управа в порядке, предусмотренном Правилами, обязана провести открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления Домами № 1 в течение срока, на который была выбрана временная управляющая организация.

2. В 3 многоквартирных домах, расположенных по адресу:

- г. Москва, ул. Братская, д. 3;

- г. Москва, ул. Плеханова, д. 24, корп. 1;

- г. Москва, ул. Metallургов, д. 29 (далее - Дома № 2), собственниками помещений был определен способ управления - жилищно-строительный кооператив. Однако в целях обслуживания Домов № 2 членами жилищно-строительных кооперативов ранее были заключены договоры управления с ООО «УК ЮНИ-ДОМ» (ИНН 7718600166).

В период с марта 2019 года по апрель 2019 года в Домах № 2 были проведены общие собрания собственников помещений (далее - Общие собрания № 2), на которых были приняты решения о расторжении действующих договоров управления с ООО «УК ЮНИ-ДОМ» (ИНН 7718600166). Мосжилинспекция распоряжением от 03.07.2019 № 5281-РА исключила

с 01.08.2019 из реестра лицензий ООО «УК ЮНИ-ДОМ» (ИНН 7718600166) сведения об осуществлении указанной организацией деятельности по управлению Домами № 2.

Одновременно на Общих собраниях № 2 были приняты решения о заключении договоров управления с новой управляющей организацией - ООО «УК ЮНИ-ДОМ Перово» (ИНН 9718085286).

ООО «УК ЮНИ-ДОМ Перово» (ИНН 9718085286) в Мосжилинспекцию были направлены документы и заявление о включении Домов № 2 в реестр лицензий. Распоряжением Мосжилинспекции от 13.08.2019 № 5613-РЛ ООО «УК ЮНИ-ДОМ Перово» (ИНН 9718085286) было отказано во включении Домов № 2 в реестр лицензий в связи с несоответствием заявлений и документов требованиям, установленным подпункту «б» пункта 5 Порядка.

В связи с отказом Мосжилинспекции во включении Домов № 2 в лицензию ООО «УК ЮНИ-ДОМ Перово» (ИНН 9718085286), Управа издавала распоряжения от 10.09.2019 № ПЕ-03-42/9, № ПЕ-03-43/9 и № ПЕ-03-46/9 об определении с 01.10.2019 сроком на 1 год ГБУ «Жилищник района Перово» (ИНН 7720307180) управляющей организацией Домов № 2.

Согласно определению Верховного Суда Российской Федерации от 10.09.2015 № 305-КГ15-1770 анализ положений раздела V Жилищного кодекса, который посвящен жилищным и жилищно-строительным кооперативам, указывает на то, что наличие в многоквартирном доме жилищно-строительного кооператива исключает существование иного способа управления этим домом до принятия собственниками помещений решения о его смене в установленном законом порядке.

Согласно данным официального сайта Федеральной налоговой службы (<https://egrul.nalog.ru>) ЖСК «Павлодар» (ИНН 7720078010), ЖСК «Полимер» (ИНН 7720016889), ЖСК «Дружба-4» (ИНН 7720018540) не ликвидированы.

В ситуации исключения из реестра лицензий сведений об управлении Домами № 2 ООО «УК ЮНИ-ДОМ» (ИНН 7718600166) и отказом во включении сведений об управлении ООО «УК ЮНИ-ДОМ Перово» (ИНН 9718085286) Дома № 2 не могли считаться многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений не выбран способ управления, поскольку ранее выбранный способ управления (ЖСК) не изменялся.

Таким образом, распоряжения Управы от 10.09.2019 № ПЕ-03-42/9, № ПЕ-03-43/9 и № ПЕ-03-46/9 о назначении временной управляющей организации ГБУ «Жилищник района Перово» (ИНН 7720307180) для управления Домами № 2 приняты неправомерно.

В связи с наличием в действиях Управы, выразившихся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления 15 многоквартирными домами и издании распоряжений от 10.09.2019 № ПЕ-03-42/9, № ПЕ-03-43/9 и № ПЕ-03-46/9 о назначении временной управляющей организации в отношении 3 многоквартирных домов, признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), Управление на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции

ПРЕДУПРЕЖДАЕТ

о необходимости прекращения бездействия при выборе временной управляющей организации ГБУ «Жилищник района Перово» путем проведения открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам:

- г. Москва, ул. Плеханова, д. 27, корп. 1;
- г. Москва, ул. Перовская, д. 36, корп.4;
- г. Москва, ул. Новогиреевская, д. 4, корп. 2;
- г. Москва, ул. Metallургов, д. 4;
- г. Москва, ул. Metallургов, д. 3;
- г. Москва, ул. Лазо, д. 16, корп. 2;
- г. Москва, пр-т Зеленый, д. 6, корп.3;
- г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 6, корп. 1;

- г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 34;

- г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д. 35, корп. 1;

- г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д. 33, корп. 1;

- г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д. 9;

- г. Москва, пр-т Зеленый, д. 4, корп. 1;

- г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 82/1, корп. 2;

- г. Москва, ул. Плеханова, д. 31, корп. 1 в течение пятидесяти дней с даты получения настоящего предупреждения (в течение 10 дней разместить извещение о проведении конкурсов, в течение 40 дней с даты размещения извещения провести открытые конкурсы) и отмены распоряжений Управы от 10.09.2019 № ПЕ-03-42/9, № ПЕ-03-43/9 и № ПЕ-03-46/9 в течение пяти дней с даты получения настоящего предупреждения.

О выполнении предупреждения Управе необходимо уведомить Московское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением копий подтверждающих документов.

В соответствии с частью 7 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.

Согласно части 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.