

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии <...>; членов Комиссии – <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>.

рассмотрев дело № 06-06-01/2018, возбужденное по признакам нарушения Государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области (далее – ГЖИ) и ООО «УК «Евразия» п. 4 ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в согласованных действиях, которые могут повлечь недопущение, ограничение, устранение конкуренции на рынке услуг управления МКД

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России поступило обращение ООО «Управляющая компания «Восток Сервис» (вх. № 3312 от 08.05.2018) по факту ущемления интересов ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» при осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Оренбург, ул. Пролетарская, д. 288/1. В ходе рассмотрения обращения установлено следующее.

1. По итогам открытого конкурса на право управления МКД, проведенного 11.01.2018г., заключены договоры управления с собственниками помещений.

09.02.2018 Государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области (далее – ГЖИ) на основании поступившего от ООО «УК «ВОСТОК СЕРВИС» заявления о внесении изменений в Реестр лицензий Оренбургской области в связи с заключением договоров управления многоквартирным домом № 288/1 по ул. Пролетарской г. Оренбурга, принято решение № 236 о внесении соответствующих изменений в Реестр лицензий Оренбургской области (далее – Реестр).

Между тем, 04.04.2018 ООО «Управляющая компания «Евразия» предоставила в Государственную жилищную инспекцию по Оренбургской области заявление о внесении изменений в реестр лицензий с предоставлением протокола общего собрания собственников помещений, проведенного в форме очно-заочного голосования, от 04.03.2018г.

09.04.2018 ГЖИ по Оренбургской области принято решение № 466 о приостановлении рассмотрения заявления, в рамках которого в адрес ООО «УК «ВОСТОК СЕРВИС» и ООО «Управляющая компания «Евразия» направлены запросы о предоставлении дополнительной информации по вопросу управления спорным многоквартирным домом.

По результатам рассмотрения представленных лицензиатами материалов, 27.04.2018 ГЖИ приняты решения № 599 «Об исключении сведений об управлении домом ООО «ВОСТОК СЕРВИС» и № 600 «О включении сведений об управлении домом ООО «Управляющая компания «Евразия» соответственно.

Однако, ГЖИ по Оренбургской области не учтено следующее:

На основании ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 ст. 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

В силу части 8.2 этой же статьи, собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условия такого договора.

Применительно к ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ право на односторонний отказ от исполнения договора управления жилым домом возникает у собственников помещений лишь при условии неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства.

По настоящему делу оснований, предусмотренных ч. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ, для расторжения договора управления многоквартирным домом по инициативе собственников жилых помещений в одностороннем порядке не установлено.

Исходя из изложенного выше, собственники помещений в МКД не лишены права выбора способа управления, в то время как, оснований для расторжения договора управления с ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» и выбора ООО «УК «Евразия» у части собственников не имелось.

Следовательно, в рассматриваемых отношениях, речь идет не о выборе собственниками иного способа управления МКД, а о безосновательном отказе части собственников от исполнения договора управления одной управляющей компанией в пользу другой.

По результатам открытого конкурса на управление МКД, расположенным по адресу: г.Оренбург, ул. Пролетарская, д. 288/1, проведенного 11.01.2018г., собственниками избрана ООО «Управляющая компания «Восток-Сервис». Следовательно, исходя из нормы ч. 18.1 ст. 162 ЖК РФ, право еще раз выбрать управляющую компанию у собственников МКД не могло возникнуть в текущем 2018 году.

Частью 8 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Орган государственного жилищного надзора после получения сведений,

указанных в части 3 ст. 198 ЖК РФ, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В данном случае у ГЖИ Оренбургской области отсутствовала информация о прекращении или расторжении договоров управления, заключенных с ООО «УК «ВОСТОК СЕРВИС» по итогам открытого конкурса. В связи с чем, у Инспекции отсутствовали основания для исключения из реестра лицензий сведений об управлении ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» домом № 288/1 по ул. Пролетарской г.Оренбурга и включении в реестр лицензий ООО «УК «Евразия».

Помимо этого, п. 9.2 договора управления многоквартирным домом от 01.02.2018г., заключенный между собственниками помещений в МКД по ул.Пролетарской, 288/1 и ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» предусмотрено, что договор может быть расторгнут в том числе, в случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена не позже чем за два месяца до прекращения действия договора, путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников. Т.е., у ГЖИ по Оренбургской области не было законных оснований для исключения ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» из реестра лицензий до истечения двухмесячного срока с момента уведомления ее о выборе иной управляющей компании. Доказательства надлежащего уведомления ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» о результатах проведения общего собрания по выбору иной управляющей компании ни ГЖИ по Оренбургской области, ни ООО «УК «Евразия» в материалы дела не представлены.

Кроме того, Соглашение сторон о прекращении управления многоквартирным домом по ул. Пролетарская, 288/1, расторжении договора управления многоквартирным домом в материалах дела так же отсутствуют.

ООО «УК «ВОСТОК СЕРВИС» с заявлением об исключении из Реестра лицензий не обращалось, на дату исключения из реестра лицензий ООО «УК «ВОСТОК СЕРВИС» договор управления соответствующим многоквартирным домом недействительным в установленном законом порядке не признан, доказательства отказа собственников помещений в многоквартирных жилых домах в одностороннем порядке от заключенного договора управления отсутствуют. При указанных обстоятельствах у инспекции не имелось оснований для исключения 27.04.2018г. ООО «УК «ВОСТОК СЕРВИС» из Реестра лицензий.

Следовательно, Государственная жилищная инспекция Оренбургской области без надлежащих на то оснований, исключила из Реестра лицензий ООО «УК «ВОСТОК СЕРВИС», превысив свои полномочия.

Инициатива ООО «УК «Евразия» о проведении собрания собственников и включении в реестр лицензий была поддержана и подкреплена действиями ГЖИ по Оренбургской области.

При указанных обстоятельствах, совместные действия ГЖИ и ООО «УК «Евразия» привели к нарушению ст. 162, 198 Жилищного кодекса Российской Федерации

(далее – ЖК РФ), в результате которых МКД по ул. Пролетарской, 288/1 управляли две управляющих компании.

В связи с чем, ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» терпело убытки, так как на 27.04.2018г. договоры с ресурсоснабжающими организациями действовали, а ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» не могло осуществлять свою деятельность, поскольку для ее осуществления необходимо быть включенным в Реестр лицензий.

Совместными действиями ГЖИ по Оренбургской области и ООО «УК «Евразия» произошло вытеснение ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» с рынка управления МКД, при этом надзорному органу было известно о возникшей ситуации – управлением МКД по ул. Пролетарской, 288/1 двумя управляющими компаниями одновременно.

Кроме того, на основании п. 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

Помимо этого, в Письме Минстроя России от 24.02.2015 № 4745-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» указано, что в случае принятия решения о расторжении договора управления с искомателем лицензии и (или) выборе иного способа управления собственники уведомляют орган ГЖИ письменным заявлением с приложением копии протокола общего собрания. Если решения о расторжении договора управления с искомателем лицензии и (или) выборе иного способа управления принимались путем проведения заочного голосования, орган ГЖИ вправе запросить у собственников подтверждение кворума общего собрания в форме совместного присутствия по вопросам выбора способа управления МКД, выбора управляющей организации и утверждении условий договора управления и решение о проведении общего собрания в форме заочного голосования с аналогичной повесткой дня, реестр отправки заказных писем с сообщением о ведении общего собрания в форме заочного голосования, ведомость вручения сообщений о ведении общего собрания в форме заочного голосования собственникам под роспись, решения собственников в форме заочного голосования, копию протокола общего собрания в форме заочного

голосования по указанным вопросам, подтверждение размещения уведомлений собственников об итогах его собрания, проведенного в форме заочного голосования.

Направив в адрес ООО «УК «Евразия» запрос о представлении дополнительных сведений и документов, необходимых для рассмотрения заявления общества о внесении изменений в реестр лицензий Оренбургской области, инспекция не инициировала проверку правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии со ст. 20 настоящего Кодекса, а так же не установила факт направления со стороны ООО «УК «Евразия» уведомления в адрес ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» о принятии собранием собственников решения о смене способа управления многоквартирным домом.

По смыслу изложенного выше, инспекцией не выявлено нарушений при проведении по инициативе общего собрания собственников помещений от 11.01.2018г. и нарушения порядка заключения договоров управления собственниками помещений в МКД по ул.Пролетарской, 288/1 с ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС», которые предусмотрены законодательством как основания для исключения ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» из реестра лицензий.

Следовательно, ГЖИ Оренбургской области безосновательно, с нарушением норм действующего законодательства, сделала вывод о нарушении ООО «УК «ВОСТОК СЕРВИС» порядка заключения с заявителем договора управления и без решения суда, подтвердившего данный вывод, исключила из реестра лицензий сведения об управлении ООО «УК «ВОСТОК СЕРВИС» спорного дома, превысив тем самым свои полномочия.

2. 28.06.2018г. собственниками жилых помещений МКД по ул.Пролетарской, 288/1 проведено общее собрание, на котором в качестве управляющей компании выбрана ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС». Протокол общего собрания №1 от 12.07.2018г., а также бюллетени голосования от переданы в ГЖИ по Оренбургской области. 13.07.2018г. ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» направило в ГЖИ по Оренбургской области заявление, о включении ее в реестр лицензий по управлению МКД по ул. Пролетарской, 288/1. Решением ГЖИ по Оренбургской области №1377 от 26.07.2018г. в удовлетворении заявления отказано в связи с несоответствием заявления требованиям, установленным пп. «г» п.5 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Минстроя России от 25.12.2015г. №938/пр (далее - Порядок 938).

ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» устранило причину, по которой было отказано во включении в реестр лицензий и 09.08.2018г. повторно направило в инспекцию заявление, согласно которому имелись все правовые основания для внесения изменений в реестр лицензий. Несмотря на то, что ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» представило полный пакет документов, соответствующий требованиям для включения в реестр, ГЖИ по Оренбургской области не исполнила обязанности по включению ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» в реестр и приостановила рассмотрения заявления для проведения внеплановой проверки с 24.08.2018г. по 20.09.2018г., о чем уведомила ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» Письмом №38/04-7788 от 22.08.2018г.

ООО «УК «Евразия» в адрес инспекции 14.09.2018г., вх. №9500 от 17.09.2018г. (исх. №490 от 14.09.2018г.) направило протокол общего собрания собственников от 14.09.2018г. о заключении договора управления с ООО «УК «Евразия».

Письмами от 18.09.2018г., исх. №500 (вх.9545 от 18.09.2018г.) исх. № 501 (вх.9536 от 18.09.2018г.) с приложением копии протокола от 14.09.2018г. ООО «УК «Евразия» уведомило инспекцию о проведении собрания собственников МКД по ул.Пролетарская, 288/1 ввиду увеличения жилой площади дома.

Таким образом, надзорный орган, предоставил реальную возможность ООО «УК «Евразия» провести 14.09.2018г. общее собрание собственников жилых помещений с целью выбора ООО «УК «Евразия» в качестве управляющей организации.

Вместе с тем, никаких дополнительных документов от ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» в ГЖИ в период с 09.08.2018г. по 20.09.2018г. не поступало, таким образом, нарушение пп «б» п. 5 могло быть выявлено только по состоянию на 14.09.2018г.

20.09.2018г. ГЖИ по Оренбургской области вынесла решение №2097 об отказе ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» во внесении изменений в реестр лицензий в связи с несоответствием заявления условиям, установленным пп «б» п. 5 в соответствии с пп «б» п. 9 Порядка №398 и решение №2098 об исключении ООО «УК «Евразия» из реестра лицензий (основания в решении не указаны). Согласно представленным на рассмотрение Комиссии скриншотам отправки электронной почты, Решение об исключении из Реестра получено ООО «УК «Евразия» 21.09.2018г.

Между тем, заявление о внесении изменений в Реестр лицензий в адрес ГЖИ по Оренбургской области от ООО «УК «Евразия» поступило, 20.09.2018г. (вх. №9629/1). Т.е., еще не имея информации об исключении из Реестра лицензий, ООО «УК «Евразия» направляет заявление о включении его в Реестр.

Решением ГЖИ по Оренбургской области №2277 от 02.10.2018г., на основании заявления от 20.09.2018г. (вх. №9629/1), внесены изменения в реестр лицензий Оренбургской области по управлению МКД по ул.Пролетарская, 288/1. ООО «УК «Евразия» включена в реестр. Т.е. на 20.09.2018г. ГЖИ располагала информацией о факте проведения 2-х собраний собственников в течение 3-х месяцев подряд.

Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 5 августа 2015 г. N 24430-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с осуществлением лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» обращено внимание на то, что Федеральным законом от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон 176-ФЗ) внесены изменения в Жилищный кодекс в части ужесточения требований к составлению, хранению и проверке легитимности протоколов общего собрания собственников помещений: при получении в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, проводится внеплановая проверка в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания. Следовательно, после получения ГЖИ по Оренбургской области протоколов собрания собственников от ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» (протокол от 12.07.2018г.) и

от ООО «УК «Евразия» (протокол от 14.09.2018г.), с учетом имеющейся информации о многочисленных судебных спорах, надзорный орган был обязан провести внеплановую проверку в отношении ООО «УК «Евразия» в целях установления факта соблюдения требований законодательства. Однако, данная обязанность ГЖИ по Оренбургской области исполнена не была, и в кратчайшие сроки, надзорный орган вынес решение №2277 от 02.10.2018г. о включении ООО «УК «Евразия» в реестр лицензий.

Следует учесть, что ГЖИ по Оренбургской области, в нарушении ч. 4.2. ст. 20 ЖК РФ, не инициировала проверку правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом.

Помимо этого, в силу ч. 3 ст. 196 ЖК РФ поступление в орган государственного жилищного надзора обращений, заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований является основанием для проведения внеплановой проверки. Такая проверка проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления лицензиата о проведении внеплановой проверки. На дату принятия решения №2277 от 02.10.2018г. ГЖИ обладала информацией о наличии в Промышленном суде г.Оренбурга исков как со стороны ООО «УК «Евразия» так и со стороны ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» о признании недействительным решения общего собрания собственников МКД.

Кроме того, Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 938/пр утвержден «Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» (далее – Порядок № 938/пр), действующий на момент рассмотрения настоящего дела.

В соответствии с п. 8 Порядка, решение о внесении изменений в реестр принимается органом государственного жилищного надзора в случае соответствия заявления и документов условиям, указанным в пункте 5 настоящего Порядка.

В силу п. 5 Порядка в ходе рассмотрения заявления и документов органом государственного жилищного надзора осуществляется проверка заявления и документов на предмет соблюдения следующих условий: а) соответствия заявления и документов положениям пунктов 2 и 3 настоящего Порядка; б) достоверности сведений, содержащихся в заявлении; в) отсутствия противоречий сведений, представленных лицензиатом, уже содержащимся в реестре на момент рассмотрения заявления сведениям; г) отсутствия судебных споров по вопросу определения лица, правомочного осуществлять управление многоквартирным домом, сведения о котором указаны в заявлении; д) выполнение лицензиатом требования о размещении информации, указанной в заявлении, на официальном сайте для раскрытия информации в соответствии с ч. 2 ст. 198 ЖК РФ.

Согласно пп. «б» п. 9 и п. 15 Порядка основанием для отказа во внесении изменений в реестр и возврате заявления является, в том числе, отсутствие

оснований для внесения изменений в реестр, выявленное органом государственного жилищного надзора по результатам проверки, проведенной в соответствии с п. 15 указанного Порядка.

В соответствии с п. 2 Постановления Правительства РФ от 11.06.2013 N 493 (ред. от 29.09.2017) «О государственном жилищном надзоре» (вместе с «Положением о государственном жилищном надзоре»), задачами государственного жилищного надзора являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах и тд.

В соответствии с ч. 2 ст. 20 ЖК РФ государственный жилищный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный надзор) в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований к организации и проведению государственного жилищного надзора, установленных Правительством Российской Федерации.

Частью 4.2 ст. 20 ЖК РФ установлено, что основаниями для проведения внеплановой проверки наряду с основаниями, указанными в ч. 2 ст. 10 Федерального закона № 294-ФЗ, являются поступления, в частности посредством системы, в орган государственного жилищного надзора, обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, выявление в системе информации о фактах нарушения требований, в том числе к порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом, в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, решения о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Должностные лица органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской

Федерации, в соответствии с ч. 5 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации имеют, в том числе право запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан информацию и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований; проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии со ст. 162 настоящего Кодекса, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения, правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Комиссией Оренбургского УФАС установлено, что на момент принятия решения о проведении ГЖИ проверки (с 24.08.2018г. по 20.09.2018г.), у ГЖИ имелись правовые основания для внесения ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» в реестр лицензий по управлению многоквартирным домом № 288/1 по ул.Пролетарской г.Оренбурга.

Комиссией Оренбургского УФАС, исходя из представленных ГЖИ по Оренбургской области документов, установлено, что предусмотренная Порядком и ЖК проверка в период с 24.08.2018г. по 20.09.2018г. осуществлена ГЖИ по Оренбургской области не в полном объеме. У инспекции имелось достаточно оснований полагать, что ООО «УК «Евразия» является недобросовестным исполнителем услуг на рынке управления многоквартирными домами. На момент рассмотрения заявления ООО «УК «Евразия», в ее деятельности имелись многочисленные нарушения ЖК РФ. Помимо прочего, ГЖИ обладала сведениями о наличии судебных споров по вопросу управления указанным МКД, о фактах нарушения ООО «УК «Евразия» жилищного и иного законодательства, в том числе справка экспертно-криминалистического бюро МУ МВД России «Оренбургское» отделение №4 об исследовании образцов почерка в решении собрания собственников помещения от 04.03.2018г.

Следовательно, на момент рассмотрения заявлений ООО «Управляющая компания «Евразия» от 04.04.2018г. и от 20.09.2018г. о внесении изменений в Реестр лицензий Оренбургской области в связи с заключением договора управления многоквартирным домом № 288/1 по ул.Пролетарской г.Оренбурга, в ГЖИ Оренбургской области имелось достаточно оснований для проведения внеплановой проверки. Между тем, вышеуказанные обстоятельства не учтены государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области при принятии заявления ООО «Управляющая компания «Евразия» от 20.09.2018г. по включению ее в реестр лицензий по управлению МКД расположенным по адресу: г.Оренбург, ул. Пролетарская, д. 288/1, внеплановые проверки в отношении ООО «УК «Евразия» не инициировались.

Таким образом, согласованные действия ГЖИ по Оренбургской области и ООО «УК «Евразия», были направлены на предоставление преимущества данному хозяйствующему субъекту на рынке управления многоквартирными домами путем включения в Реестр лицензий для осуществления деятельности на рынке управления многоквартирными домами.

Рассматриваемые отношения между ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС» и ООО «УК

«Евразия» по управлению МКД по ул. Пролетарской, 288/1, при попустительстве ГЖИ по Оренбургской области, привел к дестабилизации обстановки по управлению МКД по адресу: г.Оренбург, ул. Пролетарская, д. 288/1, ущемлению интересов не только ООО «УК «ВОСТОК-СЕРВИС», но и жителей указанного дома, так как в большинстве случаев образовалась задолженность по коммунальным платежам из-за дублирования управляющих компаний. Путаница в договорах, заключаемых указанными управляющими компаниями с ресурсоснабжающими организациями, повлекла нарушения ст. 161 ЖК РФ, по смыслу которой, управление многоквартирным домом, должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Указанная ситуация возникла в результате совместных действий ГЖИ по Оренбургской области и ООО «УК «Евразия».

Организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе по недопущению, ограничению, устранению конкуренции органами государственной власти субъектов Российской Федерации, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями определяет Федеральный закон № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон № 135-ФЗ).

Принимаемые федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными органами или организациями, осуществляющими функции указанных органов, решения, а также совершаемые действия (бездействие) должны быть направлены на реализацию этих положений Закона № 135-ФЗ.

Согласно п. 4 ст.16 Федерального закона «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности, к ограничению доступа на товарный рынок.

Вышеуказанные взаимообусловленные совместные действия ГЖИ по Оренбургской области и ООО «УК «Евразия», создают возможность ООО «УК «Евразия» осуществлять управление многоквартирным домом в преимущественном порядке, влекут необоснованное фактическое устранение доступа к оказанию услуг по управлению МКД для ООО «УК «ВОСТОК СЕРВИС», поскольку данный хозяйствующий субъект, не включен в реестр (ч. 4 ст. 198 ЖК РФ). Кроме того, следует отметить, что МКД по адресу: г.Оренбург, ул. Пролетарская, 288/1, является единственным домом, находящимся в управлении ООО «УК «ВОСТОК СЕРВИС».

Указанные обстоятельства подтверждены материалами исследования конкурентной среды на рынке управления многоквартирными домами в г.Оренбурге.

Учитывая совокупность имеющихся доказательств, Комиссия Оренбургского УФАС по рассмотрению дела №06-06-01/2018 о нарушении антимонопольного законодательства, приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия ГЖИ по Оренбургской области и ООО «УК «Евразия» по п. 4 ст. 16 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в согласованных действиях ГЖИ по Оренбургской области и ООО «УК «Евразия», направленных на ограничение доступа на рынок ООО «ВОСТОК-СЕРВИС».

В соответствии с ч.1 ст.8 Конституции РФ в Российской Федерации гарантируется поддержка конкуренции.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», целями данного Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно ст. 22 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на антимонопольный орган возложены следующие функции: обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами государственной власти и местного самоуправления, иными хозяйствующими субъектами и физическими лицами; предупреждение и выявление нарушений антимонопольного законодательства; принятие мер по их прекращению, а также по привлечению к ответственности за допущенные нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Государственную жилищную инспекцию по Оренбургской области и ООО «УК «Евразия», нарушившими п.4 ст.16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Предписание не выдавать.
3. Передать материалы дела № 06-06-01/2018 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении административного производства в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

<...>

Примечание: настоящее решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Невыполнение в установленный срок законного решения и предписания антимонопольного органа влечет ответственность, установленную ч.2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.