

Московским областным в ходе рассмотрения дела № 050/01/16-1775/2022 о нарушении антимонопольного законодательства установлены признаки нарушения Администрацией городского округа Жуковский Московской области (далее – Администрация) части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившиеся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, г. Жуковский, ул. Нижегородская, д. 28Б, к. 1, к. 2, к. 3, к. 4; ул. Строительная, д. 14, к. 1, к. 3, к. 4 (далее – Многоквартирные дома), и обеспечении ООО «Управляющая компания «ЖилВек» более выгодных условий ведения хозяйственной деятельности на рынке управления многоквартирными домами на территории городского округа Жуковский Московской области.

По результатам анализа имеющихся в Московском областном УФАС России документов усматривается следующее.

Многоквартирные дома переданы во временное управление управляющей организации ООО «Управляющая компания «ЖилВек» в соответствии с постановлениями Администрации от 23.07.2020 № 891 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися в управлении ООО «Жуковская Управляющая Компания» (далее – Постановление № 891) и от 23.12.2021 № 2028 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися в управлении ООО «Энергосервис» (далее – Постановление № 2028).

Согласно письменным пояснениям Администрации от 04.04.2022 № 114-07Исх-2913э решение о передаче Многоквартирных домов в управление ООО «Управляющая компания «ЖилВек» принято на основании постановления Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении правил 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» (далее – Правила).

Основанием для издания Постановления № 891 послужило обращение генерального директора и учредителей ООО «Жуковская Управляющая Компания» о невозможности осуществления управляющей организацией хозяйственной деятельности по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, г. Жуковский, ул. Строительная, д. 14, к. 1, к. 3, к. 4.

Основанием для издания Постановления № 2028 послужило письмо Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – Госжилинспекция Московской области) от 20.12.2021 № 08ТГ-116743 о нереализации способа управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, г. Жуковский, ул. Нижегородская, д. 28Б, к. 1, к. 2, к. 3, к. 4, с просьбой рассмотреть вопрос о назначении временной управляющей организации для управления указанными домами.

В соответствии с пунктом 1 Правил принятие соответствующего решения возможно в отношении многоквартирного дома, в котором собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация.

Согласно части 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, 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 указанным 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 Правительством Российской Федерации. 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 указанной статьи, но не более одного года.

В соответствии с частью 5 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 указанной статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 указанной статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 указанной статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 указанного кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Согласно части 6 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если открытый конкурс по отбору управляющей организации признан не состоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса.

Таким образом, назначение временной управляющей организации возможно в строго определенных законом случаях.

Документов, подтверждающих наступление события, соответствующего основаниям, предусмотренным Правилами и Жилищным кодексом Российской Федерации, Администрацией не представлено.

Действий, направленных на проверку сведений, представленных Госжилинспекцией Московской области с письмом от 20.12.2021 № 08ТГ-116743, Администрацией не предпринято.

Доказательств, подтверждающих проведение в соответствии с требованиями законодательства общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах или открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, Администрацией не представлено.

Вместо осуществления определенных законом действий Администрация приняла решение о передаче Многоквартирных домов в управление ООО «Управляющая компания «ЖилВек».

Согласно письменным пояснениям Администрации от 04.04.2022 № 114-07Исх-2913э на момент определения временной управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, г. Жуковский, ул. Строительная, д. 14, к. 1, к. 3, к. 4, наименьшим количеством многоквартирных домов управляли ООО «АЛЕКРУС» и ООО «Управляющая компания «ЖилВек». Выбор Администрацией управляющей организации ООО «Управляющая компания «ЖилВек» обусловлен наличием просроченной задолженности за коммунальные услуги у ООО «БАЛЕКС» и ООО «БАЛЕКРУС», которые, по мнению Администрации, являются аффилированными с ООО «АЛЕКРУС» управляющими

организациями. Также, ранее собственниками указанного многоквартирного дома был расторгнут договор управления с управляющей организацией ООО «БАЛЕКС».

На момент определения временной управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, г. Жуковский, ул. Нижегородская, д. 28Б, к. 1, к. 2, к. 3, к. 4, наименьшим количеством многоквартирных домов управляли ООО «АЛЕКРУС», ООО «УК «ПЕНТА» и ООО «УК «Парк-Сити».

Однако, Администрацией вновь выбрана временная управляющая организация ООО «Управляющая компания «ЖилВек», так как у аффилированных, по мнению Администрации, с ООО «АЛЕКРУС» управляющих организаций ООО «БАЛЕКС» и ООО «БАЛЕКРУС» имелась просроченная задолженность за коммунальные услуги, управляющей организацией ООО «УК «ПЕНТА» было подано заявление об исключении ее из перечня управляющих организаций, а управляющая организация ООО «УК «Парк-Сити» является компанией-застройщиком, которая обслуживает собственные дома.

В соответствии с пунктом 8 Правил при определении управляющей организации уполномоченный орган выбирает из перечня организаций управляющую организацию, осуществляющую управление на основании решения об определении управляющей организации меньшим количеством многоквартирных домов относительно других управляющих организаций, включенных в перечень организаций. Если 2 и более управляющие организации управляют на основании решения об определении управляющей организации равным количеством многоквартирных домов, уполномоченный орган определяет для управления многоквартирным домом управляющую организацию в соответствии с очередностью расположения в перечне организаций.

Действия Администрации в части определения временной управляющей организацией ООО «Управляющая компания «ЖилВек» для управления Многоквартирными домами нарушают требования пункта 8 Правил.

Всего на территории Московской области по информации, размещенной в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (www.dom.gosuslugi.ru), более 1500 хозяйствующих субъектов, имеющих лицензию на ведение соответствующей деятельности.

Право управления многоквартирными домами является коммерчески привлекательным активом, а рынок управления многоквартирными домами – конкурентным.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции, муниципальная преференция – предоставление органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлено, что органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления запрещается осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка,

установленного главой 5 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, действия (бездействие) Администрации, выразившиеся в издании постановления Администрации от 03.09.2021 № 1309 и уклонении от обязанности проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами, привели к предоставлению ООО «Управляющая компания «ЖилВек» преимущественного перед иными хозяйствующими субъектами права управления Многоквартирными домами, что может указывать на нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действиях (бездействии) Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами и обеспечении ООО «Управляющая компания «ЖилВек» более выгодных условий ведения хозяйственной деятельности на соответствующем рынке, Московское областное УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения таких действий(бездействий) в полуторамесячный срок с даты получения настоящего предупреждения, а именно:

1. Устранить причины и последствия указанных действий путем отмены постановлений Администрации № 891 и № 2028 и возврата сторон к первоначальному состоянию (существующему до издания указанных постановлений).
2. При наличии правовых оснований, не позволяющих осуществить такой возврат, провести в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами, если до истечения установленного срока не будет принято иное законное решение по выбору управляющей организации.

О выполнении предупреждения сообщить в Московское областное УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения (часть 6 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).