

Управа района Ростокино

г. Москвы

Будайский пр-д., д. 9,

Москва, 129128

ФИО

адрес

ООО «СИТИ-СЕРВИС»

Новослободская ул., д. 18,

Москва, 127055

ООО «ЭлитСтройГруп»

Палехская ул., д. 131, оф. 8,

Москва, 129347

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-15-1581/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена «06» апреля 2018 г.

В полном объеме решение изготовлено «18» апреля 2018 г.

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 1-15-1581/77-17 (далее - Комиссия) в составе председателя Комиссии, членов Комиссии:..., рассмотрев дело о нарушении

антимонопольного законодательства № 1-15-1581/77-17, возбужденное по признакам нарушения Управой района Ростокино г. Москвы (129128, г. Москва, Будаевский проезд, д. 9, далее также - Управа) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, проспект Мира, д. 188 Б, к. 1,3,4, в присутствии на заседании представителя Управы, представителя ООО «Сити-Сервис», представителя ООО «Сити-Сервис»,

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с выданными Комитетом государственного строительного надзора разрешениями на ввод объекта в эксплуатацию от 30.09.2014 № RU77184000-005950, от 11.02.2015 № RU77184000-6316, от 28.12.2015 № 77-184000-007025-2015 (далее - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 1, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 2, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 3 соответственно) были введены в эксплуатацию соответственно 1,4, 2 и 3 корпуса многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, д. 188 Б.

При этом, в состав корпуса № 2 указанного многофункционального жилого комплекса жилые помещения не входят.

Договор управления корпусом 1 многоквартирного дома, расположенного по адресу: проспект Мира, д. 188 Б (далее - Корпус № 1), был заключен 24.10.2014 между ООО «Сити-Сервис» (далее также - Управляющая компания) и ООО «ЭлитСтройГруп» (далее также - Застройщик). Основанием заключения данного договора являлся протокол общего собрания собственников помещений Корпуса № 1 от 24.10.2014, в котором участие принимал только Застройщик, обладающий на дату проведения общего собрания собственников (10.10.2014) 93,55% голосов от общего числа собственников согласно данному протоколу.

Договор управления корпусом 4 многоквартирного дома, расположенного по адресу: проспект Мира, д. 188 Б (далее - Корпус № 4) был заключен 03.03.2015 между Управляющей компанией и Застройщиком. Основанием заключения данного договора являлся протокол общего собрания собственников помещений Корпуса № 4 от 03.03.2015, в котором участие принимал только Застройщик, обладающий на дату проведения общего собрания собственников (03.03.2015) 87,35% голосов от общего числа собственников согласно данному протоколу.

Впоследствии Застройщик провел еще два общих собрания собственников Корпуса №№ 1 и 4 (25.10.2015), в котором он также принял единоличное решение о выборе способа управления данными корпусами Управляющей компанией. При этом новых договоров управления заключено не было.

Договор управления корпусом 3 многоквартирного дома, расположенного по адресу: проспект Мира, д. 188 Б (далее - Корпус № 3), был заключен 11.01.2016 между Управляющей компанией и Застройщиком. Основанием заключения данного договора являлся протокол общего собрания собственников помещений Корпуса № 3 от 11.01.2016, в котором участие принимал только Застройщик, обладающий на дату проведения общего собрания собственников (11.01.2016) более 100 % голосов от общего числа собственников согласно данному протоколу.

Срок действия указанных договоров составляет 3 года с возможностью продления на такой же срок на таких же условиях при отсутствии возражений каждой из сторон.

В Московское УФАС России (далее также - Управление) поступило заявление, направленное письмом ФАС России от 04.08.2016 АГ/53628/16 (вх. № 32405 от 08.08.2016, далее - Заявление), о возможных признаках нарушения Управой района Ростокино г. Москвы (далее также - Управа) антимонопольного законодательства, выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления

Корпусом № 3.

В целях полного и всестороннего рассмотрения указанного заявления Управлением в адрес Управы был направлен запрос (от 09.09.2016 № ОК/41015) о представлении пояснений, в том числе по вопросу непроведения конкурса, предусмотренного частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее также - ЖК РФ) для управления Корпусом № 3 после ввода данного корпуса в эксплуатацию 28.12.2015.

Согласно документам и сведениям, представленным Управой письмом от 21.09.2016 № 01-27-993 (вх. № 40113 от 23.09.2016), конкурс по отбору управляющей организации по управлению Корпусом № 3, в порядке, предусмотренном частью 13 статьи 161 ЖК РФ, не проводился в связи с принятием решения о выборе управляющей организации ООО «Сити-Сервис» для управления указанным многоквартирным домом общим собранием собственников его помещений.

Дополнительно Управа также сообщила, что в отношении Корпуса № 1 и Корпуса № 4 Застройщиком был выбран способ управления Управляющей компанией на основании единолично принятого Застройщиком решения.

В своих пояснениях Управа также ссылается на решение Тверского районного суда № 2-4342/16 от 21.09.2016 (далее - Решение Тверского суда), которым было отказано в удовлетворении требований Государственной жилищной инспекции по городу Москве (Мосжилинспекция) о признании недействительным протокола общего собрания собственников помещений Корпуса № 4, проведенного 25.11.2015, в силу того, что состоянию на дату проведения общего собрания собственников в собственности ООО «ЭлитСтройГруп» находилось 5393,5 кв.м¹, составляющие на дату проведения данного собрания 100% от общей площади Корпуса № 4. Таким образом, как указал суд, основания для отмены указанного протокола отсутствуют.

Кроме того, Управа сообщила, что решением мирового судьи судебного участка № 310 района Ростокино г. Москвы от 16.07.2015 по делу № 05-417/15 (далее - Решение Мирового судьи) по результатам рассмотрения дела об административном правонарушении, возбужденного в отношении Управы в соответствии со статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в связи с выдачей Мосжилинспекцией Управе предписания от 03.03.2015 № О-СВ-5533 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления Корпусом № 1, производство по данному делу об административном правонарушении было прекращено.

Как следует из Решения Мирового судьи, должностное лицо Мосжилинспекции при вынесении указанного предписания ошибочно исходило из того, что управляющая компания для управления Корпусом № 1 не выбрана. В данном предписании содержалось требование о проведении открытого конкурса по выбору управляющей компании для управления МКД, при этом, стороной по делу были приобщены материалы о том, что 10.10.2014 была выбрана управляющая компания ООО «Сити-Сервис». Таким образом, основания для проведения конкурса отсутствовали.

С учетом проведенных общих собраний собственников и указанной судебной практики, Управой по аналогии принято решение о правомерности принятия Застройщиком единоличного решения о выборе способа управления Корпусом № 3 управляющей компанией ООО «Сити-Сервис».

Управление по результатам анализа доводов Заявления, а также пояснений Управы, пришло к следующим выводам.

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 открытый конкурс.

При этом, частью 14 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим 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, с момента такой передачи и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно части 2 статьи 14 ЖК РФ в Москве указанные полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами государственной власти г. 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, закреплено понятие «организатор конкурса», которым является орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Согласно пункту 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 г. 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.

Таким образом, организация отбора управляющей организации для управления МКД отнесена к полномочиям Управы.

В соответствии с пунктами 5-7 части 2 статьи 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 ЖК РФ;
- лица, принявшего 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, с момента такой передачи;
- застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Таким образом, положения ЖК РФ, регулирующие порядок отбора управляющей компании для управления многоквартирным домом, разделяют понятия застройщика многоквартирного дома и физических и юридических лиц, получивших в собственность помещения этого многоквартирного дома, и, в том числе, направлены на обеспечение защиты прав лиц, получивших в собственность помещения в многоквартирном доме, от недобросовестных действий застройщика, который имеет возможность навязывать собственникам помещений многоквартирного дома управляющую компанию, выгодную ему.

Вместе с тем, в рамках рассматриваемых обстоятельств, Застройщиком в нарушение требований части 14 статьи 161 ЖК РФ проведено общее собрание собственников жилых помещений, в котором единолично принято решение о выборе способа управления МКД, что стало возможным в связи с бездействием Управы по проведению торгов, предусмотренных частью 13 статьи 161 ЖК РФ.

По состоянию на дату рассмотрения Заявления официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов «www.torgi.gov.ru» не содержал информации о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.

Неисполнение органами исполнительной власти города Москвы возложенной ЖК РФ обязанности по проведению торгов по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом может привести к ущемлению прав хозяйствующих субъектов, создавая для них препятствия к доступу на товарный рынок, при том, что такое право доступа по результатам конкурентной процедуры закреплено действующим законодательством.

Согласно позиции Управления, 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 доступ к соответствующему товарному рынку либо праву ведения деятельности на нем.

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.

Таким образом, бездействие Управы по исполнению возложенных на неё функций по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД создало препятствия доступу на товарный рынок хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность или имеющим намерения осуществлять деятельность по оказанию услуг управления многоквартирными домами на территории города Москвы, и содержит в себе признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

С учетом изложенного, Управлением Управе было выдано предупреждение № АХ/48877 от 20.10.2016 (далее - Предупреждение) о прекращении действий (бездействия) путем проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресам: г. Москва, Проспект Мира, д. 188Б.

Установлен срок исполнения Предупреждения - 30 (тридцать) дней с даты получения указанного Предупреждения (согласно информации официального сайта ФГУП «Почта России» Предупреждение было получено Управой 20.10.2016). Срок исполнения Предупреждения истек 21.11.2016.

По состоянию на указанную дату Предупреждение исполнено не было. В соответствии с частью 8 статьи 39¹ 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.

На основании изложенного приказом Управления от 03.07.2017 № 231 было возбуждено дело № 1-15-1581/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства.

В рамках рассмотрения указанного дела было установлено следующее.

Согласно пояснениям Застройщика² (вх. № 9068/18 от 21.02.2018) между ним и Правительством Москвы в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 16.10.2006 № 2103-РП «О строительстве многофункционального жилого комплекса на земельном участке по адресу: Ростокинская улица, вл. 2 (СВАО г. Москвы)» был заключен инвестиционный контракт от 28.06.2007 № 13-1312265201-0050-00001-07 по проектированию и строительству многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой (далее - Инвестиционный контракт). Сторонами данного контракта являются Правительство Москвы, именуемое в контракте «Администрация», и ООО «ЭлитСтройГруп», именуемое «Инвестор».

Предметом данного контракта является реализация инвестиционного проекта по проектированию и строительству в 2006-2010 гг на земельном участке, расположенном по

адресу: Ростокинская улица, вл. 2 (СВАО г. Москвы), многофункционального жилого комплекса.

Пунктом 3.1.1 Инвестиционного контракта установлено, что 100% общей жилой площади и общей площади машиномест передается в собственность Инвестора и привлеченным Соинвесторам.

Документом, подтверждающим исполнение сторонами Инвестиционного контракта своих обязательств, является акт о результатах реализации инвестиционного проекта.

Как указывает Застройщик, в представленных Комиссии пояснениях от 21.02.2018 № 9068/18, по Корпусам №№ 1,3,4 оформлены акты о результатах частичной реализации инвестиционного контракта в части жилой площади. Целью подписания таких актов является подтверждение всеми сторонами всех обязательств.

Согласно позиции Застройщика Инвестор (застройщик) является собственником объекта до момента государственной регистрации права собственности на объект в силу следующего.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее - Закон об инвестиционной деятельности) объект инвестиционной деятельности, строительство которого осуществляется с привлечением внебюджетных источников финансирования на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, по договору, заключенному с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием до 1 января 2011 года и предусматривающему распределение площади соответствующего объекта инвестиционной деятельности между сторонами данного договора, признается долевой собственностью сторон данного договора до момента государственной регистрации права собственности на этот объект в соответствии со статьей 24.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о государственной регистрации права) с учетом распределения долей, предусмотренных данным договором. Государственная регистрация права долевой собственности на эти незавершенные объекты инвестиционной деятельности не требуется.

Статьей 6 указанного закона установлено, что инвесторы имеют равные права на владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 8 Закона об инвестиционной деятельности отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и/или государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Как указывает Застройщик, согласно пункту 1 статьи 1041 Гражданского кодекса Российской Федерации Инвестиционный контракт является смешанным договором и содержит в себе элементы договора простого товарищества.

Пунктом 1 статьи 1043 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные от такой деятельности плоды и доходы признаются их общей долевой собственностью, если иное не установлено законом или договором простого товарищества либо не вытекает из существа обязательства.

После прекращения договора простого товарищества раздел имущества, находящегося в общей собственности товарищей, и возникших у них общих прав требования осуществляется в порядке статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающей возможность раздела имущества по соглашению сторон.

Таким образом, на дату проведения общего собрания собственников жилых помещений Корпуса № 4 03.03.2015 и 25.11.2015 Застройщик являлся единственным собственником жилых

помещений в данном корпусе.

Общее собрание собственников жилых помещений Корпуса № 1 было повторно проведено 25.11.2015, в котором участие принимал только Застройщик.

Общее собрание собственников жилых помещений Корпуса № 3 было проведено 11.01.2016, в котором участие принимал только Застройщик.

При этом, Застройщик в представленных пояснениях сообщает, что жилые помещения, в том числе оформленные в его собственность в установленном законом порядке, предназначены для реализации по договорам купли-продажи физическим и юридическим лицам, являющимся покупателями.

Управляющей компанией в материалы дела № 1-15-1581/77-17 были также представлены пояснения, согласно которым между ней и Застройщиком был заключен договор управления Корпусом № 1 от 24.10.2014, договор управления Корпусом № 4 от 03.03.2015, договор управления Корпусом № 3 от 11.01.2016.

Управляющая компания согласна с позицией Застройщика о правомерности проведения общих собраний собственников и принятия последним единоличных решений о выборе способа управления Корпусами №№ 1,3,4.

Кроме того, Управляющая компания отметила, что по результатам повторных общих собраний собственников, проведенных в отношении Корпусов №№ 1 и 4 (25.11.2015), новые договоры управления не заключались, а продолжают действовать ранее заключенные (24.10.2014 и 03.03.2015) в силу того, что последующие решения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов не обязывают управляющую компанию и собственника помещений расторгать ранее заключенные договоры управления и заключать новые.

Комиссия, проанализировав сведения и документы, имеющиеся в материалах дела № 1-15-1581/77-17, пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения, в том числе, по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, а также по эксплуатации зданий, сооружений.

Вместе с тем, согласно статье 4 ЖК РФ жилищное законодательство регулирует отношения, в том числе, по поводу управления многоквартирными домами.

Главами 14 и 15 ЖК РФ определены права и обязанности, лиц, получивших в собственность помещения многоквартирного дома, в том числе в части обязанностей по содержанию жилых помещений и внесения платы за такие помещения, а также определен порядок выбора способа управления многоквартирными домами.

Таким образом, по мнению Комиссии, права и обязанности Застройщика, возникшие в связи с исполнением Инвестиционного контракта, относятся к сфере градостроительных отношений, урегулированных нормами градостроительного законодательства.

В части доводов Застройщика о том, что право долевой собственности на возводимые объекты капитального строительства, возникающие у него в рамках исполнения Инвестиционного контракта, на основании Закона об инвестиционной деятельности и отдельных положений Гражданского кодекса Российской Федерации, является основанием для выбора способа управления жилыми помещениями, Комиссия отмечает, что право долевой собственности на объект капитального строительства не является основанием для принятия таким лицом решений, которые относятся в соответствии с ЖК РФ к исключительной компетенции лиц, получивших в собственность жилые помещения многоквартирного дома.

Кроме того, согласно материалам дела № 1-15-1581/77-17, по состоянию на 24.10.2014 (дату проведения общего собрания собственников Корпуса № 1) у Застройщика

отсутствовало право собственности на жилые помещения Корпуса № 1, зарегистрированное в соответствии с Законом о государственной регистрации права. В отношении Корпуса № 4 по состоянию на 03.03.2015 (дата проведения общего собрания собственников Корпуса № 4) у Застройщика отсутствовало право собственности на жилые помещения Корпуса № 1, зарегистрированное в соответствии с Законом о государственной регистрации права.

Согласно информации, представленной филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее - Филиал ФГБУ Росреестра) в ответ на запрос Управления от 08.02.2018 № ЕО/6130/18, регистрация права собственности на часть жилых помещений Корпуса № 1 была начата Застройщиком в 2015 году. При этом, сведения, представленные Филиалом ФГБУ Росреестра, свидетельствуют о том, что впоследствии право собственности на отдельные жилые помещения отчуждалось Застройщиком.

В отношении Корпуса № 3 по состоянию на дату выдачи Предупреждения, на дату возбуждения настоящего дела, а также на дату принятия Комиссией решения о принятии заключения об обстоятельствах дела право собственности Застройщика на жилые помещения данного корпуса в установленном Законом о государственной регистрации права не зарегистрировано.

Таким образом, по состоянию на дату проведения общих собраний собственников, проведенных 24.10.2014, 25.10.2015, 11.01.2016 у Застройщика отсутствовало зарегистрированное право собственности на жилые помещения указанных корпусов.

Частью 1 статьи 44 ЖК РФ, в редакции³, действовавшей на указанные даты, установлено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Исходя из совокупного анализа положений статей 44, 45, 47 и 48, а также частей 2 и 3 статьи 161, статей 162 и 164 ЖК РФ следует, что правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделяются только собственники помещений в многоквартирном доме. В свою очередь в силу статьи 18 ЖК РФ и Закона о государственной регистрации права право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права.

Таким образом, Застройщик на даты проведения общих собраний собственников (24.10.2014 и 11.01.2016) не имел права принимать решения о выборе способа управления Корпусов №№ 1, 3 и 4.

Данное утверждение Комиссии подтверждается судебной практикой, в частности решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.02.2016 по делу № А56-63517/2017, оставленное в силе определением Верховного суда РФ от 30.01.2017 г. № 307-КГ16-19490.

Комиссия также отмечает, что Управляющей компанией в материалы дела № 1-15-1581/77-17 представлены копии актов открытия допуска в квартиру от 25.11.2015, 25.11.2015. Застройщиком также представлены копии таких актов от 25.01.2016, от 28.01.2016, от 04.03.2017, от 16.05.2017, от 19.07.2017.

Данные акты составлены и подписаны Застройщиком, выступающим в качестве продавца, и физическими лицами, выступающими в качестве покупателей. Основанием заключения данных актов заявлены предварительные договоры купли-продажи недвижимого имущества, заключенные в период с 2008 по 2017 гг.

Наличие предварительных договоров купли-продажи недвижимости свидетельствует, в том числе о том, что Застройщик изначально планировал реализовать жилые помещения в целях получения прибыли, а не использовать данные помещения для собственных нужд.

Вместе с тем, положения ЖК РФ, регулирующие порядок выбора способа управления

многоквартирными домами, направлены, в том числе, на защиту прав тех лиц, которые приобретают жилые помещения в целях проживания в них в рамках реализации своего права на жилище.

В свою очередь, действиями Застройщика права таких лиц были незаконно ограничены.

На основании изложенного, по мнению Комиссии, у Застройщика также отсутствовало право на проведение общих собраний собственников жилых помещений Корпусов № 1 и № 4 (25.11.2015), даже с учетом того, что по состоянию на указанную дату им было зарегистрировано право собственности в соответствии с Законом о государственной регистрации права на часть жилых помещений.

Относительно доводов о правомерности принятых Застройщиком единоличных решений о выборе способа управления Корпусами №№ 1,3,4, подтвержденных, по мнению сторон по делу № 1-15-1581/77-17, Решением Тверского суда и Решением Мирowego судьи, Комиссия отмечает следующее.

При вынесении указанных решений судами не были учтены нормы антимонопольного законодательства, направленного на защиту конкуренции, под которой понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

При этом неисполнение органами исполнительной власти города Москвы возложенной ЖК РФ обязанности может привести к ущемлению прав хозяйствующих субъектов, создавая для них препятствия доступа на товарный рынок, при том, что такое право доступа через конкурентную процедуру закреплено в действующем законодательстве.

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.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ под управлением многоквартирными домами понимается оказание за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирными домами деятельности.

Таким образом, управление многоквартирными домами - коммерческая деятельность, направленная на извлечение прибыли.

В соответствии с имеющимся в публичном доступе на официальном сайте Портала открытых данных Правительства Москвы (www.data.mos.ru) Реестром лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами города Москвы, на территории города Москвы осуществляют хозяйственную деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии 976 организаций, что свидетельствует о наличии соответствующего рынка услуг на территории города Москвы.

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

С учетом изложенного в результате непроведения Управой конкурса по отбору управляющей компании и заключения Застройщиком договора управления с ООО «Сити-Сервис» данному обществу были созданы преимущественные условия осуществления экономической деятельности по отношению к другим хозяйствующим субъектам, оказывающим аналогичные услуги на рынке управления многоквартирными домами в городе

Москве.

Предоставление конкретному хозяйствующему субъекту (ООО «Сити-Сервис») на неконкурентной основе возможности осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами города Москвы, целью которой является извлечение прибыли, влечет на конкуренцию на соответствующем товарном рынке, поскольку получение в управление многоквартирного дома без участия в конкурентной борьбе является преимуществом для хозяйствующего субъекта, позволяющим ему получать 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.

Учитывая изложенное, в бездействии Управы, выразившемся в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления Корпусами №№ 1,3,4 содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии со статьей 48¹ Закона о защите конкуренции Комиссией было принято заключение об обстоятельствах дела № 1-15-1581/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства от 02.03.2018 (далее - Заключение), копия которого была направлена лицам, участвующим в деле.

В соответствии с частью 5 статьи 48¹ Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

В ответ на Заключение Управа письмом от 05.04.2018 № 01-27-299/18 (вх. № 17180/18 от 05.04.2018) представила письменные пояснения, согласно которым после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию, руководствуясь Законом о защите конкуренции, ЖК РФ, для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, проспект Мира, д. 188 Б, к. 3, Управа обратилась к генеральному директору ООО «ЭлитСтройГруп» и генеральному директору ООО «Инвестпрофи» с требованием предоставить необходимые для проведения конкурса документы в пределах установленных сроков (двадцать дней). В ответ на указанный запрос Управе были представлены протоколы общих собраний собственников, при этом у Управы отсутствует обязанность по проверке наличия у Застройщика права собственности на жилые помещения Корпусов 1,3,4.

Учитывая вышеуказанное и руководствуясь пунктом 39 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, частью 4 статьи 161 ЖК РФ, Управой было принято решение о том, что основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации отсутствуют.

Комиссией принято решение, что представленные Управой письменные пояснения не содержат информации, дополнительно подтверждающей правомерность действий Управы района Ростокино г. Москвы по признанию протоколов общих собраний собственников, в которых участие принимал только Застройщик, правомерно принятыми, в связи с чем Управой не был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, проспект Мира, д. 188 Б, к. 1,3,4. Данные пояснения также не содержат иных доводов, свидетельствующих об отсутствии в рассматриваемых действиях Управы нарушения антимонопольного законодательства.

Иных письменных возражений от лиц, участвующих в деле, не поступало.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи Управе предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, проспект Мира, д. 188 Б, к. 1,3,4.

Учитывая изложенное, Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать Управу района Ростокино г. Москвы нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, проспект Мира, д. 188 Б, к. 1,3,4.
2. Основания для прекращения дела № 1-15-1581/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства отсутствуют.
3. Выдать Управе района Ростокино г. Москвы предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.
4. Передать материалы должностному лицу Московского УФАС России для рассмотрения вопроса о применении мер реагирования в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

1 Согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № 2 общая площадь жилых помещений Корпуса № 4 составляет 76766,0 кв.м.

2 Определением об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 1-15-1581/77-17 (исх. от 14.12.2017 № ЕО/64750/17) ООО «ЭлитСтройГруп» к рассмотрению данного дела в качестве заинтересованного лица был привлечен Застройщик.

[3](#) *Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ, которым были внесены изменения в статью 44 ЖК РФ, предусматривающий право лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, участвовать в общих собраниях собственников и принимать решения по вопросам, отнесенным к компетенции общих собраний собственников, вступил в силу 01.01.2018.*