

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

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

Московским УФАС России (далее - Управление) по результатам рассмотрения заявления о возможных признаках нарушения антимонопольного законодательства в действиях Управы района Аэропорт города Москвы (далее - Управа) по изданию распоряжения об определении управляющей организации ГБУ «Жилищник района Аэропорт» для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам:

- г. Москва, ул. Самеда Вургуна, д. 7;

- г. Москва, ул. Самеда Вургуна, д. 11;

- г. Москва, ул. Академика Ильюшина, д. 12 (далее - многоквартирные дома) установлено следующее.

Доля собственности города Москвы в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах составляет более 50 %.

В соответствии с частью 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса.

С учетом территориального расположения многоквартирных домов уполномоченным на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации данными

многоквартирными домами, является Управа района Аэропорт города Москвы (далее - Управа).

По результатам проведения Управой открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 010218/4423500/01) с ООО «УК Стандарт качества» (ИНН 7743144301) заключены договоры управления многоквартирными домами от 19.03.2018 (далее - Договоры).

Распоряжениями Мосжилинспекции от 02.08.2018 № 2971-РА, от 03.09.2018 № 3158-РА в реестр лицензий города Москвы включены сведения об управлении многоквартирными домами управляющей организацией ООО «УК Стандарт качества» (ИНН 7743144301, лицензия № 077001564 от 06.06.2018).

В соответствии с пунктами 9.1, 9.3 Договоров указанные Договоры заключены на 1 год (до 19.03.2019) и вступают в действие с момента их заключения. При отсутствии решения общего собрания собственников либо уведомления управляющей организации о прекращении Договоров по окончании срока их действия Договоры считаются продленными на тот же срок и на тех же условиях или на иных условиях.

Несмотря на указание в тексте Договоров на возможность их автоматической пролонгации, договор управления многоквартирным домом, заключенный с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, не подлежит продлению на основании части 6 статьи 162 Жилищного кодекса, поскольку в данном случае будет действовать специальная норма, а именно часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса.

Согласно положениям части 4 статьи 161 Жилищного кодекса орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса и части 5 статьи 200 Жилищного кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Таким образом, в соответствии с частью 2 статьи 163 Жилищного кодекса до истечения срока действия Договоров Управа обязана была провести открытый конкурс с целью определения управляющей организации многоквартирных домов на следующий период.

Однако на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-коммуникационной сети «Интернет» (<https://torgi.gov.ru>) по состоянию на 14.02.2020 сведения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами отсутствуют.

Вместе с тем, распоряжением Управы от 08.11.2019 № 49 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений не выбран способ управления на территории район Аэропорт» ГБУ «Жилищник района Аэропорт» было определено управляющей организацией для управления многоквартирными домами.

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 Жилищного кодекса, 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 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 статьи 161 Жилищного кодекса, но не более одного года.

В соответствии с частью 3 статьи 198 Жилищного кодекса орган государственного жилищного надзора после получения сведений об изменении перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом 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 случае непредставления лицензиатом указанных в части 2 статьи 198 Жилищного кодекса сведений орган государственного жилищного надзора вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации о включении сведений о многоквартирном доме в данный реестр и (или) об исключении из данного реестра таких сведений по результатам внеплановой проверки, основанием для проведения которой является поступление сведений от иного лицензиата в связи с прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом и заключением такого договора управления с иным лицензиатом.

Согласно части 6 статьи 198 Жилищного кодекса лишь исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном статьей 200 Жилищного кодекса.

Как уже отмечалось ранее сведения об управлении многоквартирными домами управляющей организацией ООО «УК Стандарт качества» (ИНН 7743144301) включены в реестр лицензий города Москвы и по состоянию на 14.02.2020 размещены на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://dom.gosuslugi.ru>).

Таким образом, в связи с истечением срока действия Договоров Управа обязана провести открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления данными многоквартирными домами. Деятельность по управлению многоквартирными домами до выбора новой управляющей организации по результатам проведения открытого конкурса осуществляет ООО «УК Стандарт качества» (ИНН 7743144301), основания для назначения временной управляющей организации в соответствии с Постановлением Правительства РФ 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» отсутствуют.

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.

В связи с наличием в действиях Управы, выразившихся в непроведении конкурентной процедуры отбора управляющей организации многоквартирных домов, а также издании распоряжения от 08.11.2019 № 49 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 отмены распоряжения Управы от 08.11.2019 № 49 в течение пяти дней с даты получения настоящего предупреждения и прекращения бездействия путем проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в течение пятидесяти дней с даты получения настоящего предупреждения (в течение 10 дней разместить извещение о проведении конкурса, в течение 40 дней с даты размещения извещения провести открытый конкурс).

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.