

Администрация г.о. Химки
Московской области

ул. Московская, д. 15, г. Химки
Московская область, 141402

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена «25» мая 2017 г.
В полном объеме решение изготовлено «08» июня 2017 г.

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению дела № 06-11/25-2016 (далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России.

Члены Комиссии:

Коссова Ю.С. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Бекоева М.Х. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев дело № 06-11/25-2016 по признакам нарушения Администрацией городского округа Химки Московской области (место нахождения: Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в неисполнении требования пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила) в части выбора способа управления многоквартирными домами и его реализации, а также требования пункта 92 Правил, в присутствии на заседании представителя Администрации городского округа Химки Московской области – <...>, по доверенности от 10.08.2016 № 74,

УСТАНОВИЛА:

В Московское областное УФАС России поступило письмо Химкинской городской прокуратуры Московской области о признаках нарушения антимонопольного законодательства Администрацией городского округа Химки Московской области (далее – Администрация) на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно поступившей информации открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами Администрацией проведены по 17 многоквартирным домам из 34 введенных в эксплуатацию в 2015 году на территории городского округа Химки Московской области.

Из документов и сведений, содержащихся в материалах дела, Комиссия установила следующее.

06.05.2016 состоялись открытые конкурсы, победителем которых было признано Общество с ограниченной ответственностью «Центурион», по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по следующим адресам:

- Московская область, г.о. Химки, мкр. Подрезково, ул. 1-я Лесная, д. 4;
- Московская область, г.о. Химки, мкр. Левобережный, ул. Чайковского, д. 1;
- Московская область, г.о. Химки, мкр. Левобережный, ул. Чайковского, д. 3;
- Московская область, г.о. Химки, мкр. Левобережный, ул. Чайковского, д. 5;
- Московская область, г.о. Химки, мкр. Сходня, ул. 7-й Гвардейской дивизии, д. 4, корп. 2.

До проведения торгов управление указанными многоквартирными домами осуществляло Муниципальное предприятие «ДЕЗ ЖКУ» начиная с 25.12.2014 (Московская область, г.о. Химки, мкр. Подрезково, ул. 1-я Лесная, д. 4), 01.06.2015 (Московская область, г.о. Химки, мкр. Левобережный, ул. Чайковского, д. 1, 3, 5) и с 25.06.2015 (Московская область, г.о. Химки, мкр. Сходня, ул. 7-й Гвардейской дивизии, д. 4, корп. 2), что подтверждается письменными пояснениями Администрации.

Согласно итоговым протоколам конкурсов, размещенным на сайте www.torgi.gov.ru 11.05.2016, по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, победителем является Общество с ограниченной ответственностью «Территория Комфорта-Клязьма» по следующим многоквартирным домам:

- Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, Набережный пр-д, д. 2, корп. 1;
- Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, Набережный пр-д, д. 2, корп. 2;
- Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, Набережный пр-д, д. 24, корп. 1;

- Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, ул. Летчика Ивана Федорова, д. 7;
- Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, Набережный пр-д, д. 1, корп. 1;
- Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, Набережный пр-д, д. 1, корп. 2;
- Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, ул. Летчика Ивана Федорова, д. 5;
- Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, Набережный пр-д, д. 22.

Вышеперечисленные многоквартирные дома введены в эксплуатацию 17.02.2015 за исключением тех, которые находятся по адресам: Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, ул. Летчика Ивана Федорова, д. 5; Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, Набережный пр-д, д. 22, ввод по которым датируется 04.09.2015. При этом ООО «Территория Комфорта-Клязьма» осуществляло управление с 18.02.2015 и 05.09.2015 соответственно, то есть до проведения торгов.

До момента определения победителя по конкурсам – Общества с ограниченной ответственностью «Центурион» (30.07.2016) – Общество с ограниченной ответственностью «Территория Сервис» с 16.10.2015 по 29.07.2016 осуществляла управление следующими многоквартирными домами:

- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 12, корп. 1;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 12, корп. 2;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 12, корп. 3;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 12, корп. 4;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 12, корп. 5;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 12, корп. 6;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 17;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 16;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 14;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 15;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 11;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 10.

В отношении многоквартирных домов, расположенных по адресам: Московская область, г.о. Химки, ул. Москвина, д. 10; Московская область, г.о. Химки, ул. Академика Грушина, д. 8, конкурсы были объявлены 09.02.2016, а отменены 22.04.2016, поскольку собственники указанных многоквартирных домов осуществили выбор управляющей организации – Общества с ограниченной ответственностью «Дианик-Эстейт» – путем проведения общего собрания.

27.09.2016 торги были отменены в связи с выбором собственниками помещений многоквартирного дома (Московская область, г.о. Химки, квартал Международный, ул. Береговая, д. 5) управляющей организации – Общества с ограниченной ответственностью «Наш Дом» – осуществлявшей управление с момента ввода в эксплуатацию.

Управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.о. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д. 48, с 08.05.2015 по 17.07.2016 осуществлялось МП «ДЭЗ ЖКУ», а с 18.07.2016 – ООО «Центурион» как победителем открытого конкурса (извещение о проведении торгов опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru за № 200915/3351556/03).

Также ООО «Центурион» является победителем конкурса, проведенного в отношении многоквартирного дома по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. Московская, д. 21А (итоговый протокол размещен 31.07.2016). Согласно сведениям, представленным Администрацией, до момента проведения торгов, управление указанным многоквартирным домом осуществлялось МП «ДЭЗ ЖКУ» (с 01.05.2015 до 06.05.2016).

Итоговые протоколы конкурсов по многоквартирным домам, расположенным по адресам: Московская область, г.о. Химки, мкр. Подрезково, ул. 1-я Лесная, д. 2, 6, опубликованы 20.12.2016, а победителем признано ООО «УК «ЖКХ Подрезково». Однако согласно сведениям, представленным Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», указанные многоквартирные дома находятся под управлением МП «ДЭЗ ЖКУ».

В отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, Набережный пр-д, д. 24, корп. 2, сведения об управлении у ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» отсутствуют, Администрация в качестве управляющей организации указывает на ООО «Территория Комфорта-Клязьма», по которой, однако, сведения о выборе и реализации способа управления не представлены.

Наглядно указанное представлено в таблице № 1 (приложение к настоящему решению).

Пунктом 90 Правил предусмотрено, что победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

В соответствии с пунктом 92 Правил в случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 90 Правил, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

Согласно части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договоры управления по отдельным многоквартирным домам (Московская область, г.о. Химки, мкр. Подрезково, ул. 1-я Лесная, д. 2, 6; Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, Набережный пр-д, д. 24, корп. 2) в Московское областное УФАС России Администрацией не представлены, у ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» сведения об управляющей организации отсутствуют, либо противоречат позиции Администрации.

По итогам проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, Набережный пр-д, д. 2, корп. 2; Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, ул. Летчика Ивана Федорова, д. 5, 7; Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, Набережный пр-д, д. 22, победителем признано ООО «Территория Комфорта-Клязьма». Однако ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» не располагает сведениями о внесении сведений об управлении в реестр лицензий.

Сведений о совершении победителями либо единственными участниками конкурсов действий, поименованных в пункте 90 Правил, Администрацией также не представлено.

Проведение торгов подразумевает не только формальное соблюдение требований Правил, но и контроль заключаемых договоров по их итогам.

Также Московским областным УФАС России рассмотрено около 40 жалоб на действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства администрации городского округа Химки Московской области при организации и проведении торгов на право управления многоквартирными домами. Большинство жалоб признаны обоснованными.

Систематичность и однотипность нарушений может указывать на то, что целью проведения торгов является не обеспечение исполнения закона и конкуренции (проведение торгов), а совершение ошибок, вследствие которых торги не состоятся, а организация продолжает управление многоквартирным домом как минимум на срок исправления допущенных ошибок.

Отсутствие сведений о выполнении установленных требованиями Правил порядка заключения договоров также может указывать на отсутствие реализации выбранного способа управления многоквартирными домами.

Согласно пункту 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции, государственные или муниципальные преференции – предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое

обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления 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 принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 указанного федерального закона.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 05.10.2015 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Московским областным УФАС России, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, принято решение о выдаче Администрации предупреждения № 06-13/363-16 о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (далее – Предупреждение), путем осуществления следующего:

- в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами, представить документы, подтверждающие выбор и реализацию способа управления в каждом из указанных многоквартирных домов.

- в случае если документы, поименованные в пункте 1 Предупреждения, отсутствуют, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами, принять меры, предусмотренные законом, направленные на выбор управляющей(-их) организации(-ий) для управления многоквартирными домами, если в течение установленного срока не будет принято иного законного решения по выбору управляющей(-их) организации(-ий).

15.09.2016 в Московское областное УФАС России поступили сведения о невозможности исполнения Предупреждения, поскольку Администрация не усмотрела нарушений из Предупреждения ввиду совершения действий по проведению конкурсов по выбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами либо представлению документов по выбору собственниками помещений многоквартирных домов способа управления общим имуществом.

При этом сведения о реализации выбранного способа управления по многоквартирным домам представлены не были, за исключением тех, которые расположены по следующим адресам:

- Московская область, г.о. Химки, мкр. Подрезково, ул. Центральная, д. 4, корп. 1;
- Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, Набережный

пр-д, д. 24, корп. 1;

- Московская область, г.о. Химки, ул. Москвина, д. 10;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Академика Грушина, д. 8.

Предупреждение Администрацией в полном объеме не исполнено.

В адрес единственного лица, участвующего в рассмотрении дела, направлено заключение об обстоятельствах дела от 20.03.2017 № 06/КВ/6072.

Письменных возражений относительно позиции, изложенной в заключении, Администрацией не представлено.

Таким образом, Администрация нарушила часть 1 статьи 15, в том числе пункт 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, путем предоставления муниципальной преференции как до, так и во время проведения торгов таким организациям как МП «ДЭЗ ЖКУ» до полутора лет, ООО «Территория Комфорта-Клязьма» и ООО «Наш Дом» до двух лет, ООО «Территория Сервис» до одного года.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию городского округа Химки Московской области нарушившей часть 1 статьи 15, в том числе пункт 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении Муниципальному предприятию «ДЭЗ ЖКУ», Обществу с ограниченной ответственностью «Территория Комфорта-Клязьма», Обществу с ограниченной ответственностью «Наш Дом» и Обществу с ограниченной ответственностью «Территория Сервис» более выгодных условий деятельности на рынке управления многоквартирными домами.

2. Выдать Администрации городского округа Химки Московской области обязательное для исполнения предписание.

3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского округа Химки Московской области, предусмотренного статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

К.В. Иванюженко

Члены Комиссии:

Ю.С. Коссова

М.Х. Бекоева

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.