



Общество с ограниченной ответственностью

"Жилэкс-сервис"

141090 МО г.Королев мкр.Юбилейный ул.Пионерская 1/4 т. 8(495)543-36-40 т/ф.8(495)543-36-50

Исх. № 14

От 17.02.2023 г.

**Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области**

Карамышевская наб., д. 44, г. Москва, 123423

Заявитель:

ООО «Жилэкс-сервис» ИНН 5054011230

ул. Пионерская, д. 1/4, мкр. Юбилейный, г.
Королев, Московская область, 141090

**Лицо, в отношении которого подается
заявление:**

**Администрация городского округа Королев
Московской области**

ул. Октябрьская, д. 1, г.о. Королев, Московская
область, 141070

Заявление

о нарушении антимонопольного законодательства Российской Федерации

ООО «Жилэкс-сервис» ИНН 5054011230 ОГРН 1045003352877 является управляющей компанией, в соответствии с действующим законодательством Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» выдана лицензия № 274 от 27.04.2015 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению жильем фондом.

В управлении ООО «Жилэкс-сервис» находятся многоквартирные дома, расположенные в Московской области, г. Щёлково, г. Ивантеевка, г. Королев, г. Мытищи.

В том числе в управлении ООО «Жилэкс-сервис» находятся многоквартирные дома, расположенные в Московской области по адресам: г. Королёв, ул. Дзержинского, д. 8б; г.о. Королёв, мкр. Болшево, ул. Комитетский лес, д. 18, к.1 и к. 2.

Собственниками помещений вышеуказанных многоквартирных домов были получены сообщения от Администрации городского округа Королёв Московской области (далее Администрацией) о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании.

Которым указано, что во исполнение требования п. 40 Постановления правительства Российской Федерации № 75 от 05.02.2006 года «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» уведомило о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании для организации управления многоквартирными домами. Проведение конкурса состоится 10 марта 2023 года в 12 часов 00 минут по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Октябрьская, д.1.

ООО «Жилэкс-сервис» полагает, что имеет место вмешательство в хозяйственную деятельность Общества, осуществляющего предпринимательскую деятельность, связанную с управлением эксплуатацией жилого фонда на территории г.о. Королёв, чем нарушают требования Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Как следует из информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, 07.02.2023 года Администрацией размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными в г. Королёв Московской области (Лот 1), а именно по адресам: г. Королёв, ул. Дзержинского, д. 86; г.о. Королёв, мкр. Болшево, ул. Комитетский лес, д. 18, к.1 и к. 2.

Также размещена конкурсная документация и проект договора управления.

Дата начала приема заявок 08.02.2023 года и дата окончания подачи заявок 10.03.2023 года.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 3 Порядка № 75, конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в МКД общее собрание по вопросу выбора способа управления МКД не проводилось или решение о выборе способа управления МКД не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу выбора способа управления МКД повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления МКД не было принято;

2) принятое собственниками помещений в МКД решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в МКД не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ);

собственники помещений в МКД не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления МКД, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ;

3) до окончания срока действия договора управления МКД, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию МКД.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления МКД:

- непосредственное управление собственниками помещений в МКД, количество квартир в котором составляет не более чем 16;

- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- управление управляющей организацией.

Таким образом, если собственниками помещений в МКД общее собрание по вопросу выбора способа управления МКД не проводилось или решение о выборе способа управления МКД не было принято, а также по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу выбора способа управления МКД повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления МКД не было принято, органом местного самоуправления проводится открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД.

Согласно пункту 39 Правил, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

Частью 4 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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.

Между тем, в рассматриваемом случае собственниками помещений выбор способа управления в установленном порядке и до истечения срока действия ранее заключенных договоров управления осуществлен и реализован, о чем свидетельствуют протоколы общего собрания собственников помещений, а также заключенные договоры управления.

В отношении многоквартирных домов ул. Комитетский лес, д. 18 к.1 и к. 2.

В период с 03.02.2014 года по 31.03.2014 года в многоквартирных домах по адресу: Московская область, г. Королёв, мкр. Болшево, ул. Комитетский лес, д. 18 к. 1 и к. 2 по инициативе собственников было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирных домов в форме заочного голосования в порядке ст. 45-48 ЖК РФ, по результатам которого по вопросам повестки дня принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией ООО «Жилэкс-сервис», что подтверждается Протоколом от 10.04.2014 года.

С собственниками помещений многоквартирных домов заключены договоры управления.

ООО «Жилэкс-сервис» было избрано собственниками помещений в качестве управляющей компании в вышеуказанных многоквартирных домах в установленном законом порядке путем проведения общих собраний собственников помещений, расположенных в указанных многоквартирных домах.

В порядке, предусмотренном п. 2 ст. 198 ЖК РФ ООО «Жилэкс-сервис» уведомили Госжилинспекцию о смене управляющей организации.

В отношении многоквартирного дома ул. Дзержинского, д. 8б.

13.04.2008 года общим собранием ТСЖ «Сфера» принято решение о передаче управления многоквартирным домом ООО «Жилэкс-сервис», что подтверждается Протоколом № 9 от 13.04.2008 года.

С ТСЖ «Сфера» подписан договор управления многоквартирным домом № 8-С/К от 15.04.2008 года

В порядке, предусмотренном п. 2 ст. 198 ЖК РФ ООО «Жилэкс-сервис» уведомили Госжилинспекцию о смене управляющей организации.

Частью 3 ст. 161 ЖК РФ установлено, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 1 ст. 47 ЖК РФ определено, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Частью 2 ст. 162 ЖК РФ предусмотрено, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников

помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 1 ст.162 ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Частью 5 ст. 162 ЖК РФ определено, что договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

Договоры управления многоквартирными домами по ул. Комитетский лес, д. 18 к. 1 и к. 2 г. Королёв, московская область заключались сроком на 3 года, договор управления многоквартирным домом по ул. Дзержинского, д. 8Б, г. Королёв Московская область заключался сроком на 1 год.

При этом каждый договор имеет условие о том, что при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

Решение об изменении или расторжении договора управления принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным и Гражданским законодательством Российской Федерации.

Однако до настоящего момента Договоры управления многоквартирными домами собственниками помещений не расторгнуты, предложения о расторжении договора в адрес ООО «Жилэкс-сервис» от собственников не поступали.

ООО «Жилэкс-сервис» продолжает оказывать услуги по обслуживанию жилого фонда.

Согласно ч. 9 ст. 161 ЖК РФ, многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Как верно указано выше, собственники реализовали свое право на выбор способа управления многоквартирным домом и реализовали решения о выборе способа управления спорным домом, при этом, Администрация, выходя за рамки предоставленных полномочий и требований пункта 39 Правил, осуществила действия по организации и проведению открытого конкурса (извещение от 07.02.2023 года № 220001119100000000) по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Королёв, ул. Дзержинского, д. 8б; г.о. Королёв, мкр. Болшево, ул. Комитетский лес, д. 18, к.1 и к. 2.

Результатом незаконной деятельности Администрации является создание дискриминационных условий рынка, доминирование на рынке услуг предприятия, находящегося в муниципальной собственности, ущемление прав участников рыночных отношений.

Так в результате действий Администрации общество фактически лишено возможности осуществления предпринимательской лицензируемой деятельности по управлению указанными МКД, так как Администрация без расторжения заключенных договоров управления в нарушение положений пункта 39 Правил проводит открытый конкурс.

При этом у Администрации имелась возможность предотвратить негативные последствия своих действий, выраженных в проведении конкурса, но допустила бездействие,

выразившееся в выраженное в непринятии решения об отказе от проведения конкурса и не проведении мероприятий по размещению и рассылке извещений об отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

На основании вышеизложенного, руководствуясь пп. 1, 2, 3, 6, 8 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

прошу:

1. Признать действия Администрации городского округа Королёв Московской области и должностных лиц Администрации городского округа Королёв Московской области по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными в г. Королёв Московской области (Лот 1), а именно по адресам: г. Королёв, ул. Дзержинского, д. 8Б; г.о. Королёв, мкр. Болшево, ул. Комитетский лес, д. 18, к.1 и к. 2, не соответствующими Федеральному закону от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации городского округа Королёв района Московской области и должностным лицам Администрации городского округа Королёв района Московской области предписание о прекращении нарушения Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Возбудить в отношении должностных лиц Администрации городского округа Королёв Московской области дело об административном правонарушении, предусмотренном ст. 14.9. КоАП РФ «Ограничение конкуренции органами власти, органами местного самоуправления».

Всю дополнительную информацию готовы предоставить в рамках дачи объяснений по настоящему заявлению.

Приложения:

1. Копия свидетельства ОГРН ООО «Жилэкс-сервис»;
2. Копия свидетельства ИНН ООО «Жилэкс-сервис»;
3. Сведения из ЕГРЮЛ ООО «Жилэкс-сервис»;
4. Копия лицензии № 274 от 27.04.2015 года;
5. Копия договора управления многоквартирным домом по адресу: ул. Комитетский лес, д. 18к.1, г. Королёв, Московская область;
6. Копия договора управления многоквартирным домом по адресу: ул. Комитетский лес, д. 18к.2, г. Королёв, Московская область;
7. Копия договора управления многоквартирным домом по адресу: ул. Дзержинского, д. 8Б, г. Королёв, Московская область;
8. Копия Протокола от 10.04.2014 года;
9. Копия Протокола № 9 от 13.04.2008 года;
10. Копия извещения о проведении открытого конкурса;

Директор ООО «Жилэкс-сервис»



В.И. Лагунина