

Администрация Пушкинского г.о.  
Московской области

пр. Московский, р. Пушкинский  
д. 12 к. 2, г. Пушкино  
Московская область, 141207

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 06-13/\_\_\_з-20  
о прекращении действий (бездействия),

которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

В Московское областное УФАС России поступило обращение о возможном нарушении антимонопольного законодательства Администрацией Пушкинского городского округа Московской области (далее – Администрация) на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно обращению, Администрацией неправомерно назначена временная управляющая организация МБУ «ЖЭУ Пушкино» для управления многоквартирными домами, ранее находившимися в управлении ОАО «Объединенная дирекция ЖКХ».

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

Постановлением Администрации № 1476 от 06.11.2019 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений не выбран способ управления такими домами в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация» 455 многоквартирных домов, ранее находившихся в управлении ОАО «Объединенная дирекция ЖКХ» переданы во временное управление МБУ «ЖЭУ Пушкино».

Согласно постановлению 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) установлен порядок и условия определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого 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 (пункт 1 Правил).

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 настоящей статьи, но не более одного года.

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

Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» в соответствии с частью 5.2 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с повторным совершением грубого нарушения лицензионных требований в течение двенадцати месяцев со дня назначения административного наказания за грубое нарушение лицензионных требований по делу об административном правонарушении на основании распоряжения Госжилинспекции Московской области от 22.10.2019 № 970 из реестра лицензий Московской области исключены сведения об осуществлении ОАО «Объединенная дирекция ЖКХ» предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Московской области, что не отнесено к перечню оснований для применения правил.

Согласно части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии обязан надлежащим образом

исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

В соответствии части 4 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Жилищного Кодекса Российской Федерации в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Таким образом, на основании распоряжения Госжилинспекции Московской области от 22.10.2019 № 970, после исключения из реестра лицензий Московской области сведений об осуществлении

ОАО «Объединенная дирекция ЖКХ» предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Московской области у Администрации возникла обязанность проведения общего собрания собственников многоквартирных домов находившимися в управлении ОАО «Объединенная дирекция ЖКХ», а в случае отсутствия кворума на общем собрании собственников многоквартирных домов – провести открытый конкурс по выбору управляющей компании.

До момента осуществления законного выбора новой управляющей организации, содержание и ремонту общего имущества в многоквартирных домах продолжает прежняя управляющая компания, то есть ОАО «Объединенная дирекция ЖКХ».

Таким образом, МБУ «ЖЭУ Пушкино» с 06.11.2019 получило преимущественное перед иными хозяйствующими субъектами право управления многоквартирными домами, расположенными на территории Пушкинского городского округа Московской области, что может быть рассмотрено как обеспечение данному учреждению более выгодных условий осуществления хозяйственной деятельности.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установлено, что органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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.

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.

В связи с наличием в действиях Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в издании постановления от 28.11.2019 № 1584 и уклонении от обязанности проведения конкурса по отбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами, Московское областное УФАС России, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения таких действий путем:

1. Проведения в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами № 75 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, если до истечения установленного срока не будет принято иное законное решение по выбору управляющей организации.

2. После исполнения пункта 1 настоящего предупреждения отменить постановление Администрации от 06.11.2019 № 1584.

Предупреждение подлежит исполнению в трехмесячный срок с момента его получения.

Дополнительно, Московское областное УФАС России информирует о следующем:

- антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения (часть 6 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 (часть 7 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 (часть 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

Руководитель

И.В. Золотарёв

А.А. Строилова  
(499) 755-23-23 доб. 050-221