

Администрация г.о. Жуковский
Московской области

ООО «УК «ЖилВек»

ул. Строительная, д. 14, к. 2, пом. II,
г. Жуковский,
Московская область, 140185

ООО «УК «МИРА»

ул. Гризодубовой, д. 6, оф. 4,
г. о. Жуковский,
Московская область, 140186

5040105538@mail.ru

ООО «АЛЕКРУС»

ул. Подмосковная, д. 6, оф. 2,
г. Москва, 125362

basangov@yandex.ru

Решение

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена 3 июля 2023 г.
В полном объеме решение изготовлено 17 июля 2023 г.

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению дела
№ 050/01/16-1775/2022 о нарушении антимонопольного законодательства
(далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>;

<...>,

рассмотрев дело в отношении Администрации городского округа Жуковский Московской области (далее – Администрация) по признакам нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское областное УФАС России поступили заявления ООО «УК «МИРА», ООО «АЛЕКРУС» о признаках нарушения антимонопольного законодательства Администрацией на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно заявлениям в нарушение норм действующего законодательства Администрацией назначена временная управляющая организация ООО «УК «ЖилВек» без проведения торгов:

- В многоквартирных домах, расположенных по адресам: Московская область, г. Жуковский, ул. Анохина, д. 3, 5, 7, ул. Гудкова, д. 1, 3, ул. Гризодубовой, д. 10, 14, ул. Грищенко, д. 6, ул. Набережная Циолковского, д. 9, д. 13 (далее – Многоквартирные дома № 1), переданных в соответствии с постановлением Администрации от 03.09.2021 № 1309 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися в управлении ООО «ЖКХ-Сервис+» (далее – Постановление № 1309).

- В многоквартирных домах, расположенных по адресам: Московская область, г. Жуковский, ул. Нижегородская, д. 28Б, к. 1, к. 2, к. 3, к. 4; ул. Строительная, д. 14, к. 1, к. 3, к. 4, (далее – Многоквартирные дома № 2) переданных в соответствии с постановлением Администрации от 23.07.2020 № 891 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися в управлении ООО «Жуковская Управляющая Компания» (далее – Постановление № 891) и от 23.12.2021 № 2028 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися в управлении ООО «Энергосервис» (далее – Постановление № 2028).

По результатам анализа имеющихся в материалах дела документов Московским областным УФАС России установлено следующее.

В ходе проверки поступившей информации от ООО «УК «МИРА», а также документов, представленных от Администрации, Московским областным УФАС России в действиях Администрации установлены признаки нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в уклонении от обязанности проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами № 1, чем создано ООО «УК «ЖилВек» с 03.09.2021 преимущественное положение ведения хозяйственной деятельности на соответствующем рынке.

Администрации направлено предупреждение о прекращении действий

(бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства № 06-13/24з-21 (далее – Предупреждение). В соответствии с Предупреждением Администрации надлежало отменить Постановление № 1309 и провести конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, если до истечения установленного Предупреждением срока не будет принято иного законного решения по выбору управляющей организации.

Предупреждение в установленный срок Администрацией в полном объеме не исполнено.

В связи с неисполнением Предупреждения, возбуждено дело № 050/01/15-546/2022 о нарушении антимонопольного законодательства. В действиях Администрации усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в непроведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами № 1 и предоставлении ООО «УК «ЖилВек» более выгодных условий ведения деятельности на рынке управления многоквартирными домами на территории Жуковского городского округа Московской области.

В ходе проверки поступившей информации от ООО «АЛЕКРУС», а также документов, представленных Администрацией, Московским областным УФАС России установлено, что Администрацией также неправомерно переданы Многоквартирные дома № 2 ООО «УК «ЖилВек» без проведения торгов.

Неоднократное нарушение требования законодательства в части передачи Многоквартирных домов № 1 и № 2 ООО «УК «ЖилВек» для управления указанными многоквартирными домами без проведения торгов могут свидетельствовать о наличии между Администрацией и ООО «УК «ЖилВек» антиконкурентных соглашений, целью которых является передача многоквартирных домов, находящихся на территории городского округа Жуковский Московской области, в управление ООО «УК «ЖилВек».

Учитывая изложенное, возбуждено дело № 050/01/16-591/2022 о нарушении антимонопольного законодательства. В действиях Администрации и ООО «УК «ЖилВек» усматриваются признаки нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, выразившегося в передаче Администрацией Многоквартирных домов № 2 ООО «УК «ЖилВек» для их управления без проведения торгов.

В ходе рассмотрения дел № 050/01/15-546/2022, № 050/01/16-591/2022 Комиссией приняты следующие решения:

- дело № 050/01/15-546/2022 переквалифицировать на статью 16 Закона о защите конкуренции;

- объединить дела № 050/01/15-546/2022, № 050/01/16-591/2022 в одно дело на основании части 1 статьи 47 Закона о защите конкуренции в виду их однородности и присвоить новый номер дела, а именно № 050/01/16-1775/2022.

В связи с привлечением к административной ответственности ООО «УК «ЖилВек» за непредоставление информации определением Московского областного УФАС России от 10.01.202 № 06/52/23 дело

№ 050/01/16-1775/2022 о нарушении антимонопольного законодательства было приостановлено.

Определением Московского областного УФАС России от 01.03.2023 № 06/3571/23 рассмотрение дела № 050/01/16-1775/2022 о нарушении антимонопольного законодательства возобновлено.

В ходе рассмотрение дела № 050/01/16-1775/2022, с целью проверки возможного сговора между ООО «УК «ЖилВек» и Администрацией, Комиссией проведена комплексная оценка всей информации, имеющейся у Комиссии, а именно:

1. Проанализирована возможная связь между Администрацией и ООО «Ук «ЖилВек» (наличие родственных связей, общих сотрудников, гражданско-правовых договоров и т.д.). Связь не обнаружена.

2. Проведена проверка перечня помещений, находившихся в пользовании ООО «УК «ЖилВек» в период с 2020 года по настоящее время, в том числе помещений офисов ООО «УК «ЖилВек» для обслуживания жителей многоквартирных домов. Сведений об аренде указанных помещений заранее не установлено.

3. Проведена проверка всей переписки между Администрацией и ООО «Ук «ЖилВек». Из представленных переписок установить возможный сговор между ООО «УК «ЖилВек» и Администрацией не представляется возможным.

4. Проведена проверка последовательности действий Администрацией и ООО «УК ЖилВек». Данные ООО «УК «ЖилВек» и Администрацией объяснения логичны и не опровергнуты иными материалами дела.

В материалах дела отсутствует информация о проведении каких-либо переговоров, заключении соглашений между представителями ООО «УК «ЖилВек» и Администрацией.

Таким образом, совокупности необходимых для квалификации антиконкурентного соглашения между ООО «УК «ЖилВек», Администрацией обстоятельств в ходе рассмотрения настоящего дела не установлено, безусловных оснований для квалификации рассмотренных действий как антиконкурентный сговор не имеется.

Вместе с тем в ходе, рассмотрения дела № 050/01/16-1775/2022 по Многоквартирным домам № 2 установлено следующее.

Многоквартирные дома переданы во временное управление управляющей организации ООО «УК «ЖилВек» в соответствии с Постановлением № 891 и Постановление № 2028.

Согласно письменным пояснениям Администрации от 04.04.2022 № 114-07Исх-2913э решение о передаче Многоквартирных домов № 2 в управление ООО «УК «ЖилВек» принято на основании постановления 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).

Основанием для издания Постановления № 891 послужило обращение генерального директора и учредителей ООО «Жуковская Управляющая Компания» о невозможности осуществления управляющей организацией хозяйственной деятельности по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, г. Жуковский, ул. Строительная, д. 14, к. 1, к. 3, к. 4.

Основанием для издания Постановления № 2028 послужило письмо Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – Госжилинспекция Московской области) от 20.12.2021 № 08ТГ-116743 о нереализации способа управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, г. Жуковский, ул. Нижегородская, д. 28Б, к. 1, к. 2, к. 3, к. 4, с просьбой рассмотреть вопрос о назначении временной управляющей организации для управления указанными домами.

В соответствии с пунктом 1 Правил принятие соответствующего решения возможно в отношении многоквартирного дома, в котором 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.

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 указанной статьи, но не более одного года.

В соответствии с частью 5 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 указанной статьи, 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 указанной

статьи, 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 указанной статьи 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 указанного кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Согласно части 6 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если открытый конкурс по отбору управляющей организации признан не состоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса.

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

Документов, подтверждающих наступление события, соответствующего основаниям, предусмотренным Правилами и Жилищным кодексом Российской Федерации, Администрацией не представлено.

Действий, направленных на проверку сведений, представленных Госжилинспекцией Московской области с письмом от 20.12.2021 № 08ТГ-116743, Администрацией не предпринято.

Доказательств, подтверждающих проведение в соответствии с требованиями законодательства общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах или открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, Администрацией не представлено.

Вместо осуществления определенных законом действий Администрация приняла решение о передаче Многоквартирных домов в управление ООО «Управляющая компания «ЖилВек».

Согласно письменных пояснений Администрации от 04.04.2022 № 114-07Исх-2913э на момент определения временной управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, г. Жуковский, ул. Строительная, д. 14, к. 1, к. 3, к. 4, наименьшим количеством многоквартирных домов управляли ООО «АЛЕКРУС» и ООО «Управляющая компания «ЖилВек». Выбор Администрацией управляющей организации ООО «Управляющая компания «ЖилВек» обусловлен наличием просроченной задолженности за коммунальные услуги у ООО «БАЛЕКС» и ООО «БАЛЕКРУС», которые, по мнению Администрации, являются аффилированными с ООО «АЛЕКРУС» управляющими организациями. Также, ранее собственниками указанного многоквартирного дома был расторгнут договор управления с управляющей организацией ООО «БАЛЕКС».

На момент определения временной управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, г. Жуковский, ул. Нижегородская, д. 28Б, к. 1, к. 2, к. 3, к. 4, наименьшим количеством многоквартирных домов управляли ООО «АЛЕКРУС», ООО «УК «ПЕНТА» и ООО «УК «Парк-Сити».

Однако, Администрацией вновь выбрана временная управляющая

организация ООО «Управляющая компания «ЖилВек», так как у аффилированных, по мнению Администрации, с ООО «АЛЕКРУС» управляющих организаций ООО «БАЛЕКС» и ООО «БАЛЕКРУС» имелась просроченная задолженность за коммунальные услуги, управляющей организацией ООО «УК «ПЕНТА» было подано заявление об исключении ее из перечня управляющих организаций, а управляющая организация ООО «УК «Парк-Сити» является компанией-застройщиком, которая обслуживает собственные дома.

В соответствии с пунктом 8 Правил при определении управляющей организации уполномоченный орган выбирает из перечня организаций управляющую организацию, осуществляющую управление на основании решения об определении управляющей организации меньшим количеством многоквартирных домов относительно других управляющих организаций, включенных в перечень организаций. Если 2 и более управляющие организации управляют на основании решения об определении управляющей организации равным количеством многоквартирных домов, уполномоченный орган определяет для управления многоквартирным домом управляющую организацию в соответствии с очередностью расположения в перечне организаций.

Действия Администрации в части определения временной управляющей организацией ООО «УК «ЖилВек» для управления Многоквартирными домами № 2 нарушают требования пункта 8 Правил.

Всего на территории Московской области по информации, размещенной в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (www.dom.gosuslugi.ru), более 1500 хозяйствующих субъектов, имеющих лицензию на ведение соответствующей деятельности.

Право управления многоквартирными домами является коммерчески привлекательным активом, а рынок управления многоквартирными домами – конкурентным.

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.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлено, что органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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 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.

Таким образом, действия (бездействие) Администрации, выразившиеся в издании Постановлений № 891, № 2028 и уклонении от обязанности проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами, привели к предоставлению ООО «УК «ЖилВек» преимущественного перед иными хозяйствующими субъектами права управления Многоквартирными домами, что может указывать на нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, в рамках рассмотрения дела № 050/01/16-1775/2022 Администрации направлено предупреждение о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства № 06-13/11д-23 (далее – Предупреждение № 2).

В соответствии с Предупреждением № 2 Администрации надлежало отменить Постановления № 891, № 2028 и вернуть стороны к первоначальному состоянию (существующему до издания указанных постановлений). При наличии правовых оснований, не позволяющих осуществить такой возврат, провести в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 открытый конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами № 2, если до истечения установленного Предупреждением № 2 срока не будет принято иное законное решение по выбору управляющей организации.

В Московское УФАС России поступили письменные пояснения Администрации об исполнении Предупреждения № 2 от 15.05.2023 № 114-Исх-4002э и от 30.05.2023 № 114-Исх-5139э, согласно которым Постановления № 891, № 2028 отменены, а также собственниками помещений Многоквартирных домов № 2 проведены общие собрания и выбрана управляющая организация ООО «УК «ЖилВек». Госжилинспекцией Московской области внесены сведения об управлении ООО «УК «ЖилВек» Многоквартирными домами № 2 в реестр лицензий Московской области.

Комиссией каких-либо нарушений при проведении общих собраний собственников помещений Многоквартирных домов № 2 при выборе управляющей организации ООО «УК «ЖилВек» для управления Многоквартирными домами № 1 не установлено.

Предупреждение № 2 Администрацией исполнено в установленный срок и в полном объеме.

Однако по Многоквартирным домам № 1 Предупреждение не исполнено, информация о проведении конкурса по выбору управляющей компании по Многоквартирным домам № 1 у Комиссии отсутствует. Информация о том, что управляющая компания по Многоквартирным домам № 1 выбрана на иных законных способах у Комиссии также отсутствует.

Лицам, участвующим в деле, направлено заключение об обстоятельствах дела № 050/01/16-1775/2022 о нарушении антимонопольного законодательства

от 14.06.2023 № 06/10015/23 (далее – Заключение).

В Московское областное УФАС России поступили возражения на Заключение Администрации от 22.06.2023, согласно которым по всем Многоквартирным домам № 1 и № 2 собственниками помещений были проведены общие собрания и выбрана управляющая организация ООО «УК «ЖилВек». По многоквартирным домам № 2 основанием издания Постановления № 2028 послужило письмо Госжилинспекции Московской области о не реализации способа управления данными многоквартирными домами и решения вопроса о назначении временной управляющей компании.

Представленные возражения на Заключение не указывают на неверное толкование Комиссией имеющихся доказательств, не содержат обстоятельств, которые не были известны Комиссии ранее и не опровергают изложенных в Заключении выводов.

Администрации направлен запрос информации от 06.06.2023 № КИ/9605/23 о проведении конкурса по выбору управляющей компании по Многоквартирным домам № 1 или ином принятом законном решении по выбору способа управления Многоквартирными домами № 1.

Согласно ответу Администрации от 21.06.2023 № 114-Исх-5878э собственниками помещений Многоквартирных домов № 1 были проведены общие собрания собственников помещений и выбрана управляющая организация ООО «УК «ЖилВек», Госжилинспекцией Московской области внесены указанные сведения в реестр лицензий Московской области.

По результатам проверки указанной информации, каких-либо нарушений при выборе управляющей организации не выявлено.

В Московское областное УФАС России поступило письмо ООО «АЛЕКРУС» о приобщении к материалам настоящего дела документов о возможных нарушении антимонопольного законодательства Администрацией при назначении временной управляющей организацией ООО «УК «ЖилВек» для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Гризодубовой, д. 18.

Данный многоквартирный дом не включен в перечень Многоквартирных домов № 1, № 2, переданных во временное управление ООО «УК «ЖилВек» на основании Постановлений № 891 и № 1309. Таким образом, указанные сведения не могут быть рассмотрены в рамках настоящего дела.

Комиссия сообщает и одновременно разъясняет, что при наличии сведений, документов, свидетельствующих о нарушении антимонопольного законодательства, ООО «АЛЕКРУС» может представить их в антимонопольный орган в установленном Законом о защите конкуренции и Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденным приказом Федеральной антимонопольной службы от 25.05.2012 № 339 порядке.

В действиях Администрации установлено нарушение части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в обеспечении ООО «УК «ЖилВек» более выгодных условий ведения хозяйственной деятельности на рынке управления многоквартирными

домами на территории городского округа Жуковский Московской области.

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 и в соответствии с пунктами 3.88 – 3.139 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного приказом ФАС России от 25.05.2012 № 339, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Администрации городского округа Жуковский Московской области (далее – Администрация) нарушение части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в обеспечении ООО «УК «ЖилВеК» более выгодных условий ведения хозяйственной деятельности на рынке управления многоквартирными домами на территории городского округа Жуковский Московской области.

2. Правовых оснований для выдачи предписания не имеется.

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

Председатель комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд и (или) одного месяца о дня его принятия в Апелляционную коллегию ФАС России.