



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**
УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Московской области

ул. Карамышевская наб., д. 44
гор. Москва, 123423
тел.: (499) 755-23-23 доб. 050-233
e-mail: to50@fas.gov.ru

26.11.2021 № 06/21177/21

На № _____ от _____

Администрация городского округа
Жуковский Московской области

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 06-13/24 з-21
о прекращении действий (бездействия),
которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

В Московское областное УФАС России поступило заявление ООО «Управляющая компания «МИРА» о признаках нарушения антимонопольного законодательства Администрацией городского округа Жуковский Московской области (далее – Администрация) на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно заявлению в нарушение норм действующего законодательства Администрацией назначена временная управляющая организация ООО «Управляющая компания «ЖилВек» для управления многоквартирными домами, расположенными 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).

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

Многоквартирные дома переданы во временное управление ООО «Управляющая компания «ЖилВек» постановлением Администрации от 03.09.2021 № 1309 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися в управлении ООО «ЖКХ-Сервис+» (далее – Постановление Администрации № 1309).

Основанием для издания указанного постановления послужило обращение ООО «ЖКХ-Сервис+» от 26.08.2021 № 114 с просьбой принять решение об определении иной управляющей организации для управления Многоквартирными домами, находящимися в управлении ООО «ЖКХ-Сервис+», ввиду нахождения общества в тяжелом финансовом положении.

№ 300124

Согласно письменным пояснениям Администрации от 29.09.2021 № Исх-8971см решение о передаче Многоквартирных домов во временное управление 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).

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.

Постановление Администрации № 1309 не содержит указания на событие, послужившее основанием для его принятия. Документов, подтверждающих наступление события, соответствующего основаниям, предусмотренным Правилами, в Московское областное УФАС России не представлено.

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.

Частью 1 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом в государственной информационной системе

жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно части 2 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

В соответствии с частью 3 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 указанной статьи, 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.

Порядок действий органа местного самоуправления, на территории которого расположены многоквартирные дома, в случае прекращения деятельности по управлению многоквартирными домами в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращением действия лицензии или ее аннулированием, определен статьей 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно 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 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.

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, 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 возникновения 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.

Таким образом, ни Правила, ни Жилищный кодекс Российской Федерации не содержат каких-либо норм, позволяющих Администрации принять решение о назначении управляющей компании при поступлении информации об отказе ранее управляющего Многоквартирными домами хозяйствующего субъекта от ведения соответствующей деятельности.

Согласно имеющейся информации письмо о прекращении деятельности ООО «ЖКХ-Сервис+» по управлению Многоквартирными домами, ввиду нахождения общества в тяжелом финансовом положении, в Госжилинспекцию Московской области не направлено.

Администрацией каких-либо 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, не представлено.

Вместо осуществления определенных законом действий Администрация приняла решение о передаче Многоквартирных домов во временное управление ООО «Управляющая компания «ЖилВек» с 03.09.2021.

Всего на территории Московской области по информации, размещенной в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (www.dom.gosuslugi.ru), более 1400 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 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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 постановления Администрации от 03.09.2021 № 1309 и уклонении от обязанности проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления Многоквартирными домами, привели к предоставлению ООО «Управляющая компания «ЖилВек» с 03.09.2021 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.

В связи с наличием в действиях (бездействии) Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, чем создано преимущественное положение ООО «Управляющая компания «ЖилВек» на соответствующем рынке, Московское областное УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения таких действий (бездействий) путем:

1. Проведения в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами, если до истечения установленного срока не будет принято иное законное решение по выбору управляющей организации;

2. Отмены постановления Администрации от 03.09.2021 № 1309 после исполнения пункта 1 настоящего предупреждения.

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.