

Администрация г.о. Солнечногорск  
Московской области

ул. Банковская, д.2  
г. Солнечногорск,  
Московская область, 141506

<...>

## Решение

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена 15 июля 2021 г.  
В полном объеме решение изготовлено 29 июля 2021 г.

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению дела 050/01/15-1804/2020 о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия), в составе:

Председателя Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>;

<...>,

рассмотрев дело в отношении Администрации городского округа Солнечногорск Московской области (место нахождения: Московская область, г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 2) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении дела,

### УСТАНОВИЛА:

В Московское областное УФАС России поступила информация о

признаках нарушения антимонопольного законодательства Администрацией городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Администрация) на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно поступившей информации, Администрацией не проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, г.п. Андреевка, «Жилой квартал № 2», корп. 1 (далее – Конкурс). Жители способ управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, г.п. Андреевка, «Жилой квартал № 2», корп. 1 (далее – МКД) не выбрали и не реализовали.

Администрация какой-либо информацией о МКД не располагает, в том числе информацией о дате ввода МКД в эксплуатацию и об управляющей организации.

На основании имеющихся в Московском областном УФАС России данных установлено следующее.

Застройщиком МКД является ЗАО «Инвестиционно-финансовая компания «Межрегиональный финансовый союз» (далее – Застройщик).

Дата ввода МКД в эксплуатацию – 30.08.2019.

Организация, управляющая МКД, ООО «Компания «Промтехнология».

Случаи, в которых обязательно проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами и порядок его проведения, регламентированы Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами проведения 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 – Постановление).

Согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 указанной статьи открытый конкурс.

Аналогичная норма содержится в Постановлении

Таким образом, после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию у Администрации возникла обязанность по проведению открытого конкурса по

отбору управляющей организации для управления МКД в соответствии с жилищным законодательством.

Администрацией Конкурс не проведен.

В соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 указанного кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, застройщик заключил временный договор управления МКД с ООО «Компания «Промтехнология».

Всего на территории Московской области по информации с сайта Главного управления «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – ГЖИ) более 2400 хозяйствующих субъектов, имеющих лицензию на ведение соответствующей деятельности.

Право управления многоквартирными домами-новостройками является коммерчески привлекательным активом, а рынок управления многоквартирными домами конкурентный.

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.

Бездействие Администрации предоставляет ООО «Компания «Промтехнология», управляющей МКД в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, преимущественные условия ведения хозяйственной деятельности по управлению Многоквартирным домом.

В связи с наличием в бездействии Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД и обеспечению ООО «Компания «Промтехнология» более выгодных условий ведения хозяйственной деятельности на рынке управления многоквартирными домами, Московское областное УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции направило в адрес Администрации предупреждение № 06-13/14з-2020 (исх. № 06/9691/20 от 13.05.2020), о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (далее – Предупреждение).

Предупреждение Администрацией не исполнено.

Администрация в письме от 26.03.2021 № ОВХ-3253/2021 ссылается на

отсутствие документов, содержащих данные о площадях и составе общедомового имущества и кадастровых данных МКД от Застройщика.

Дополнительно Администрация сообщила о размещении информации о Конкурсе на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за извещение № 190221/8934293/01.

Определением об отложении рассмотрения дела № 050/01/15-1804 от 29.04.2021 № 06/7459/21 Московским областным УФАС России запрошена вся переписка Администрации с Застройщиком по вопросу передачи технической документации.

Согласно письму Администрации от 25.05.2021 №ОВХ-5689/2021 в целях проведения конкурсной процедуры по отбору управляющей организации для управления МКД Администрацией направлены запросы о представлении технической документации МКД 01.06.2020 Застройщику и 15.10.2020 в Министерство жилищной политики Московской области.

Ответы Министерства жилищной политики Московской области и застройщика МКД на вышеуказанные запросы Администрацией не представлены и в Московское областное УФАС России не поступали.

Вместе с тем, недостающая информация о площади и иных характеристиках МКД могла быть получена Администрацией, в том числе путем самостоятельного обследования МКД, а сам факт направления таких запросов после истечения 14 месяцев с даты ввода в эксплуатацию и 5 месяцев после Предупреждения, указывает на уклонение Администрации от обязанности проведения конкурсной процедуры по отбору управляющей организации для управления МКД

15.06.2021 Московским областным УФАС России направлен запрос информации и сведений в ГЖИ об управляющей организации МКД и способе выбора управляющей организации МКД.

Согласно письму ГЖИ от 23.06.2021 № 08Исх-9097/Ш сведения об организации, осуществляющей деятельность по управлению МКД не содержатся ни в реестре лицензий Московской области, ни в автоматизированной информационной системе автоматизации инспекционной деятельности ГЖИ, соответственно, ГЖИ не располагает сведениями о выборе способа управления в МКД.

Для внесения соответствующих изменений в реестр лицензий Московской области управляющей организации необходимо разместить информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и направить в адрес ГЖИ заявление о внесении изменений в реестр лицензий Московской области с приложенными документами, соответствующими требованиям Жилищному кодексу Российской Федерации, приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 938/пр

«Об утверждении порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации».

Заявление о внесении изменений в реестр лицензий Московской области об осуществлении предпринимательской деятельности по управлению МКД, в адрес ГЖИ от какой-либо управляющей организации не поступало.

Следовательно, управляющая организации для управления МКД на настоящий момент не выбрана и Конкурс не проведен.

14.07.2021 в Московское областное УФАС России поступило ходатайство Вахмистровой Н.Б. от 14.07.2021 за входящим № 27517-ЭП/21 о приобщении постановлений Администрации о назначении управляющих организаций до назначения Конкурса к материалам дела.

Таким образом, у Администрации имелась информация о МКД, однако обязанность по проведению Конкурса не исполнена.

Администрация уклонилась от исполнения требований Жилищного кодекса Российской Федерации в части проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.

Пунктом 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции установлено, что муниципальная преференция – предоставление органами местного самоуправления 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, муниципальных гарантий.

В соответствии с пунктом 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.

Бездействие Администрации предоставляет хозяйствующему субъекту, который управляет МКД в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, преимущественные условия ведения хозяйственной деятельности по управлению МКД, которые могут быть рассмотрены как предоставление муниципальной преференции.

В действиях (бездействии) Администрации усматривается нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.

Московским областным УФАС России Администрации выдано

заключение об обстоятельствах дела № 050/01/15-1804/2020 от 10.03.2021 № 06/4094/21 о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Заключение).

Заключение получено Администрацией 22.03.2021.

Позиция Администрации на Заключение не представлена.

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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В действиях (бездействии) Администрации содержится нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после выдачи разрешения на ввод МКД и обеспечению ООО «Компания «Промтехнология» более выгодных условий ведения хозяйственной деятельности на рынке управления многоквартирными домами.

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 Администрацию городского округа Солнечногорск Московской области нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, путем непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, г.п. Андреевка, «Жилой квартал № 2», корп. 1, и обеспечению ООО «Компания «Промтехнология» более выгодных условий ведения хозяйственной деятельности на рынке управления многоквартирными домами.

2. Правовые основания для выдачи обязательного для исполнения предписания отсутствуют.

3. Передать материалы дела соответствующему должностному лицу

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

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в трехмесячный срок в судебном порядке.