

**Жалоба**  
**о признаках нарушения антимонопольного законодательства управой района**  
**Левобережный города Москвы, выразившегося в непроведении в установленный**  
**законом срок открытого конкурса по отбору управляющей организации для**  
**управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Москва,**  
**Ленинградское шоссе, дом 69 корпус 3**  
**(извещение № 21000027260000000062)**

Согласно ч.13 ст .161 ЖК РФ, 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 настоящей статьи открытый конкурс по выбору управляющей компании для обслуживания и управления вновь построенным Многоквартирным домом, в соответствии с Правилами, установленными ПП РФ от 06.02.2006 N75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее по тексту «Правила»).

27.10.2023 было получено разрешение № 77-09-011707-2023 на ввод в эксплуатацию МКД по адресу: город Москва, Ленинградское шоссе, дом 69 корпус 3.

24.11.2023 Управа района Левобережный города Москвы разместила извещение № 21000027260000000062 о проведении открытого конкурса на право заключение договора управления указанного выше МКД, что подтверждается информацией. Размещенной на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Согласно извещению, вскрытие конвертов с заявками претендентов было назначено на 11.01.2024, подведение итогов конкурса на 11.01.2024г.

Однако 29.12.2023 управа района Левобережный города Москвы без причин (по решению организатора конкурса) перенесла дату завершения открытого конкурса более чем на 30 дней, опубликовав новое Извещение о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления МКД по адресу: город Москва, Ленинградское шоссе, дом 69 корпус 3 с новыми сроками: вскрытие конвертов 04.03.2024г., проведение конкурса 06.03.2024г.

Таким образом, **срок проведения конкурса, установленный ч.13 ст .161 ЖК РФ превышен на 61 день.**

Вышеуказанное умышленное действие Управы может свидетельствовать о коррупционном проявлении и об ограничении конкуренции. Так как, по нашему мнению, предоставляет значительные преференции управляющей организации, которая была назначена застройщиком по временному договору управления, в обход конкурсных процедур, что является недопустимым и нарушает интересы неограниченного числа жителей данного многоквартирного дома.

В действиях Управы прослеживается нарушение требований ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции ввиду непроведения/затягивания проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Москва, Ленинградское шоссе, дом 69 корпус 3, в установленные Жилищным кодексом Российской Федерации (далее — ЖК РФ) сроки.

Данное нарушение является основанием для выдачи обязательного к исполнению предписания ФАС об устранении выявленных нарушений путем завершения процедуры проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации.

При этом, согласно ч. 4 ст. 198 ЖК РФ лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Как указывалось выше, в соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ 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 открытый конкурс.

При этом положениями ч. 14 упомянутой статьи ЖК РФ предусмотрено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, 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.

В то же время, требования приведенных норм права Управой не исполнены и открытый конкурс по отбору управляющей организации проведен не был.

Таким образом, реализуемая управой района Левобережный города Москвы схема уклонения от завершения проведения открытого конкурса не соответствует не только балансу частных и публичных интересов (на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П) и принципу стабильности публичных правоотношений, но также принципу добросовестной реализации прав и законных интересов (ч. 3 ст. 1 ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (ч. 4 ст. 1 ГК РФ), недопустимости злоупотребления правом (ч. 1 ст. 10 ГК РФ-), поскольку позволяет предоставлять необоснованные преимущества конкретному хозяйствующему субъекту (Управляющей компании, с которой застройщик заключил договор) при осуществлении им предпринимательской деятельности и извлечении прибыли от такой деятельности на неконкурентной основе, а также лишает собственников жилых помещений в соответствующих многоквартирных домах возможности получения услуг от Управляющей организации выбранной по открытому конкурсу.

Указанный в ЖК РФ правовой подход к организации проведения открытого конкурса в конкретные сроки, установленные ЖК РФ (не позднее 40 дней) полностью

соответствует балансу частных и публичных интересов и стабильности публичных правоотношений, поскольку направлен на защиту интересов граждан как более слабой стороны в рассматриваемых правоотношениях, а также на обеспечение конкуренции на соответствующем рынке оказания услуг и предоставление возможности иным хозяйствующим субъектам осуществлять предпринимательскую деятельность на конкурентной основе.

Предоставление же управляющей организации, временно назначенной застройщиком, по сути на неконкурентной основе возможности осуществления деятельности по управлению ЖК, целью которой является извлечение прибыли, влияет на конкуренцию на соответствующем товарном рынке, поскольку получение в управление многоквартирного дома без участия в конкурентной борьбе является преимуществом для хозяйствующего субъекта, позволяющим ему получать больше прибыли вне зависимости от его конкурентоспособности, а также создает для него возможность в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке, устанавливать свои правила и порядки согласованные между Застройщиком и назначенной им Управляющей компании, без учета мнения собственников помещений в МКД.

В свою очередь, неисполнение органами исполнительной власти города Москвы (в настоящем случае - Управой) возложенной на них ЖК РФ обязанности по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом может привести к ущемлению прав хозяйствующих субъектов, создавая для них препятствия к доступу на товарный рынок, при том, что такое право доступа по результатам конкурентной процедуры закреплено действующим законодательством. В этой связи, в случае, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, может влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо праву ведения деятельности на нем.

Таким образом, из вышеуказанного следует вывод о необоснованном бездействии Управы, выразившимся в непроведении / незавершении открытого конкурса по выбору управляющей организации, способным повлечь за собой ограничение конкуренции и предоставление преимуществ конкретному хозяйствующему субъекту.

Согласно ч. 2 ст. 14 ЖК РФ полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами государственной власти города Москвы, если иное не предусмотрено законами города Москвы.

В соответствии с пунктом 2.1.20 Положения об управе района города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 24.02.2010 № 157-ПП, управа района, являющаяся территориальным органом исполнительной власти города Москвы, организует и проводит открытые конкурсы по отбору управляющих для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не осуществлен выбор способа управления многоквартирным домом или не реализовано решение общего собрания собственников по выбору способа управления.

С учетом того, что многоквартирный дом расположен по адресу: город Москва, Ленинградское шоссе, дом 69 корпус 3, органом, уполномоченным на проведение конкурса по отбору управляющей организации данным многоквартирным домом является именно управа района Левобережный города Москвы.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 165 ЖК РФ органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

С учетом изложенного, в результате непроведения Управой открытого конкурса по выбору управляющей организации в отношении рассматриваемого многоквартирного дома

для управляющей организации, с которой застройщиком был заключен временный договор управления, созданы преимущественные условия осуществления экономической деятельности по отношению к другим хозяйствующим субъектам, оказывающим аналогичные услуги на рынке управления многоквартирными домами в городе Москве.

При этом, положениями ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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 настоящем деле можно сделать вывод, что бездействие Управы, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, приводит к недопущению, ограничению или устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами на территории города Москвы. Аналогичная позиция также подтверждается судебной практикой: Решением Арбитражного суда г.Москвы от 30 июля 2020 г. по делу № А40-38756/2020.

Согласно ст. 14.9 КоАП РФ предусмотрена ответственность за нарушение законодательства о конкуренции, в том числе привлечение должностных лиц органа местного самоуправления к ответственности за бездействие и непроведение конкурсов по отбору управляющей организации.

Согласно ч. 1 данной статьи - за действия (бездействие) должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных лиц органов или организаций, государственных внебюджетных фондов, а также организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, которые недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством РФ и приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, а равно к ограничению свободного перемещения товаров (работ, услуг), свободы экономической деятельности.

Согласно ч. 2 - за действия должностных лиц, указанных в части 1 статьи, которые недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством РФ и приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, а равно к ограничению свободного перемещения товаров (работ, услуг), свободы экономической деятельности, если такие должностные лица были ранее подвергнуты административному наказанию за аналогичное административное правонарушение.

Указанные выше доводы и факты, подтверждаются судебной практикой:

*Постановление АС Поволжского округа от 15 мая 2015 г. № Ф06-23273/2015 по делу № А 57-11884/2014: УФАС привлекла к ответственности ОМСУ за непроведение конкурса по вновь введенному в эксплуатацию дому по отбору управляющей организации для его управления.*

*Постановление ВС Республики Калмыкия от 6 июня 2013 г. № 4а-29/13: Глава мэрии привлечен УФАС к ответственности за непроведение конкурса, суды трех инстанций согласились с административным органом.*

*Постановление 17ААС от 9 июля 2015 г. № 17АП-7254/2015-Аку по делу № А71-2328/2015: Глава администрации привлечен УФАС к ответственности за непроведение конкурса, суды трех инстанция согласились с административным органом.*

Учитывая изложенное, ПРОШУ Московское УФАС России

1. Признать настоящую жалобу обоснованной.

2. Выдать обязательное к исполнению предписание об устранении нарушений, допущенных управой района Левобережный города Москвы, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Москва, Ленинградское шоссе, дом 69 корпус 3 (Извещение № 21000027260000000062).
3. В случае выявления в ходе рассмотрения настоящей жалобы признаков административного правонарушения, привлечь ответственных лиц к административной ответственности.

**ПРИЛОЖЕНИЕ:**

1. Копия приказа ООО «УК «ПРЕМЬЕР» № 104 от 27.08.2022 г. – на 1 л.