

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 06-13/8з-24
о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки
нарушения антимонопольного законодательства

В Московское областное УФАС России поступило заявление гражданина Российской Федерации о возможных нарушениях антимонопольного законодательства Администрацией городского округа Ступино Московской области (далее – Администрация) на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно заявлению в нарушение норм действующего законодательства Администрацией назначена управляющая организация ООО «Спец Тех Сервис» для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам:

- Московская область, г. Ступино, ул. Андропова, д. 75, д. 77, д. 79, д. 81, д. 87, д. 89, д. 91, д. 93;

- Московская область, г. Ступино, ул. Чайковского, д. 48/5, д. 52, д. 59, д. 62;

- Московская область, г. Ступино, ул. Бахарева, д. 15, д. 19, (далее – МКД).

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

Правила 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 утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 (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.

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 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не более одного года.

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

Письмом от 05.05.2023 № 604 ООО «ЖКХ г.о. Ступино» уведомило Администрацию о невозможности в полной мере обеспечить надлежащее содержание МКД в связи с:

1. Отказом в продлении лицензии ООО «ЖКХ г.о. Ступино» по причине наличия задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере превышающем две среднемесячные величины обязательств в период 2019-2021 г.

2. Проведением процедуры несостоятельности (банкротства), о чем 03.05.2023 в Арбитражный суд Московской области поступило соответствующее заявление кредитора.

Администрацией издано постановление от 22.05.2023 № 1877-п «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории городского округа Ступино Московской области» (далее – Постановление).

В соответствии с Постановлением МКД переданы во временное управление управляющей организации ООО «Спец Тех Сервис»

до реализации способа управления МКД или до заключения договора управления МКД с управляющей организацией, определенной по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Письмом от 11.04.2024 № 150исх-1491/1.2.8-5 Администрация сообщила, что организация и проведение открытого конкурса на право заключения договора управления МКД будет проводиться в период с 01.05.2024 по 31.05.2024 по окончанию отопительного сезона в осенне-зимний период 2023-2024 года.

В силу частей 4, 5 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если лицензия не продлена Администрация обязана созывать общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа управления таким домом в течение 15 дней с даты получения такой информации. В случае, если решение общего собрания собственников помещений в МКД о выборе способа управления таким МКД не принято или не реализовано, либо не проведено или не имело кворума, то Администрация в течение 3 дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении пятнадцатидневного срока обязана 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.

Сам по себе факт проведения отопительного сезона не является препятствием для проведения Администрацией соответствующих конкурсных процедур или принятия иных мер, направленных на исполнение Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616.

В случае, если даже управляющая компания, которая ранее управляла МКД, отказалась управлять МКД по каким-либо причинам и Администрации пришлось назначить временную управляющую компанию, то данный факт не отменяет обязанность Администрации провести соответствующие конкурсные процедуры или осуществить иные действия, направленные на исполнение Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил, как минимум в сроки, указанные в частях 4, 5 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Доказательств, подтверждающих проведение в соответствии с требованиями законодательства общего собрания собственников помещений в МКД или открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД (далее – Конкурс) до настоящего времени, Администрацией не представлено.

Всего на территории Московской области по информации, размещенной

в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (www.dom.gosuslugi.ru), 1553 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, бездействие Администрации, выразившиеся в уклонении от обязанности проведения Конкурса, привели к предоставлению ООО «Спец Тех Сервис» преимущественного перед иными хозяйствующими субъектами права управления МКД, 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 Конкурса, чем создано преимущественное положение ООО «Спец Тех Сервис» на соответствующем рынке, Московское областное УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения таких действий (бездействий), путем 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 МКД,

если до истечения установленного срока не будет принято иное законное решение по выбору управляющей организации.

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.

Руководитель

<...>

<...>

(499) 755-23-23, доб. 050-225