



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Московской области

ул. Карамышевская наб., д. 44  
гор. Москва, 123423  
тел./факс (499) 755-23-16  
e-mail: [to50@fas.gov.ru](mailto:to50@fas.gov.ru)

26.03.2020 № 06/0420/20

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

По списку рассылки

Решение

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена 12 марта 2020 г.  
В полном объеме решение изготовлено 26 марта 2020 г.

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России.

Члены Комиссии:

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;

Ла-У Е.А. – главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев дело в отношении Администрации городского округа Химки Московской области по признакам нарушения пункта 7 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 поступили жалобы \_\_\_\_\_

и

№ 234902

на действия Администрации городского округа Химки Московской области (далее – Администрация) на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно доводам жалоб, в нарушение норм действующего законодательства Администрацией назначена временная управляющая организация для управления многоквартирными домами, ранее находившимися в управлении Муниципального предприятия «ДЕЗ ЖКУ» (далее – МП «ДЕЗ ЖКУ»). Перечень многоквартирных домов, которыми ранее управляло МП «ДЕЗ ЖКУ», включает 578 домов (далее – Многоквартирные дома).

Администрация с позицией заявителей не согласилась. Согласно представленным пояснениям выбор временной управляющей компании осуществлен с соблюдением требований действующего законодательства. Кроме того, по всем Многоквартирным домам приняты и реализованы законные решения о выборе способа управления.

По результатам рассмотрения представленных в Московское областное УФАС России документов установлено следующее.

На основании решения Арбитражного суда Московской области от 09.11.2018 по делу № А41-71951/16 в отношении МУП «ДЕЗ ЖКУ» введена процедура банкротства.

МУП «ДЕЗ ЖКУ» 10.12.2018 обращается в ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» с письмом о № 08вх/04-28944 о прекращении действия лицензии по управлению многоквартирными домами.

ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» направило письмо от 27.12.2018 № 132исх-24622 в Администрацию с информацией о необходимости принятия мер по недопущению нарушения прав граждан и создания угрозы безопасности проживания в Многоквартирных домах.

На основании указанного письма ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» решением Комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности городского округа Химки Московской области от 20.12.2018 (далее – Решение КЧС), определено, что с 01.01.2019 деятельность по управлению Многоквартирными домами, ранее управлявшимися МП «ДЕЗ ЖКУ», будет осуществлять Муниципальное унитарное предприятие городского округа Химки Московской области «Жилищник городского округа Химки» (далее – МУП «Жилищник городского округа Химки»).

Постановлением Администрации от 21.01.2019 № 33 МУП «Жилищник городского округа Химки» определено компанией, осуществляющей временное управление Многоквартирными домами.

При этом, режим чрезвычайной ситуации на территории городского округа Химки Московской области в связи с указанной ситуацией по Многоквартирным



домам не вводился.

Случаи, в которых обязательно проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами 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».

Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», в частности частью 4 статьи указанного федерального закона, установлены особые условия регламентирующие обязательный порядок действий органов местного самоуправления на переходный период.

Частью 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что в случае прекращения деятельности лицензии, лицензия продолжает управление многоквартирным домом, в том числе, до проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, либо выбора и реализации собственникам помещений многоквартирного дома способа его управления.

Порядок действий Администрации также указан в статье 200 Жилищного кодекса Российской Федерации и подразумевает проведение общих собраний конкурса и иные действия. Несоблюдение Администрацией указанного порядка не может являться основанием для назначения управляющей организации без проведения публичных процедур, в том числе конкурса.

В соответствии с пунктом 4 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 – Постановление № 1616) осуществление управления многоквартирным домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, не является основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, для которых проведение такого конкурса предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации.

При этом Постановление 1616 устанавливает исчерпывающий и не подлежащий расширительному толкованию перечень случаев, в которых



возможно принятие органом местного самоуправления решения о назначении управляющей организации без проведения торгов.

В Решении КЧС обоснованием возможности назначения временной управляющей компании значатся письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24.04.2015 № 12258-АЧ/04 и указанное письмо ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области».

Решением КЧС также дано поручение о проведении до 01.04.2019 конкурса по отбору управляющей Многоквартирными домами организации.

Вопросы, связанные с применением указанного письма Минстроя России были разъяснены в письме ФАС России от 02.09.2015 № АД/46729/15, согласно которому несоблюдение органом местного самоуправления порядка выбора управляющей многоквартирными домами компании не может являться основанием для назначения управляющей организации без проведения конкурса. При таких обстоятельствах предоставление права на управление многоквартирным домом без проведения конкурса может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции, что является нарушением Закона о защите конкуренции.

Основания для назначения временной управляющей компании, приведенные в Решении КЧС и постановлении Администрации от 21.01.2019 № 33, не соответствуют приведенным в законе основаниям для принятия соответствующих решений.

Также, вопросы, связанные с деятельностью МУП «ДЕЗ ЖКУ», в том числе банкротство, не могли являться для Администрации непрогнозируемыми. То есть о невозможности исполнять МУП «ДЕЗ ЖКУ» свои обязанности Администрации стало известно ранее даты получения письма из органа жилищного контроля.

Следовательно, у Администрации возникла обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами в соответствии с жилищным законодательством.

Администрацией не представлены сведения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами или о выборе способа управления собственниками помещений в Многоквартирных домах.

Вместо проведения открытого конкурса, на основании Решения КЧС Администрация издала Постановление от 21.01.2019 № 33 об определении управляющей организации, временно исполняющей обязанности по управлению Многоквартирными домами.

Решение КЧС не отменяет действия Конституции Российской Федерации, а также федеральных законов, в том числе, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации.

Постановление Администрации от 21.01.2019 № 33 является актом органа власти о предоставлении хозяйствующему субъекту муниципальной



преференции путем передачи права управления коммерчески привлекательным активом (Многоквартирными домами) в управление МУП «Жилищник городского округа Химки» без проведения публичных процедур.

Проведением общих собраний собственников помещений в Многоквартирных домах Администрация обосновывает отказ от исполнения установленной законом обязанности по проведению торгов в дальнейшем.

Вместе с тем, в силу части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов (часть 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно представленным Администрацией документам из 578 домов:

- в 24 многоквартирных домах доля муниципальной собственности превышает 50%, то есть проведение конкурса является обязательным в силу закона;

- в 5 многоквартирных домах доля муниципальной собственности превышает 100%, то есть проведение конкурса является обязательным в силу закона;

- в 318 многоквартирных домах кворум без участия Администрации не набирался, то есть жители самостоятельно выбрать способ управления не могли. Приняв участие в голосовании Администрация обеспечила предоставление МУП «Жилищник городского округа Химки» права управления такими многоквартирными домами;

- в 34 многоквартирных домах отсутствует информация о каком-либо способе управления.

Адресный список многоквартирных домов приведен в приложении № 1 к настоящему решению.

Действия Администрации были построены на безальтернативном принципе участия, поскольку на голосование по вопросу определения управляющей компании была предложена единственная кандидатура – МУП «Жилищник городского округа Химки». При этом собственникам помещений в жилом доме не была представлена возможность определения иной управляющей компании.

Таким образом, Администрацией изначально предоставлена предприятию преференция в виде выставления ее кандидатуры на голосование как единственной управляющей компании.

Как установлено в рамках рассмотрения дела, доля физических лиц-



собственников жилых помещений, принявших участие в голосовании (см. приложение № 1) составляет менее 50% от общего числа собственников. Таким образом, в данном случае, физические лица были лишены возможности принять решение о выборе управляющей компании самостоятельно, без участия публичных образований. При этом порядок участия публичных образований в правоотношениях, связанных с порядком выбора организации по управлению многоквартирным домом, определен статьями 161 – 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 и заключается в осуществлении публичных процедур путем проведения торгов.

Таким образом, МУП «Жилищник городского округа Химки» с 01.01.2019 получил преимущественное перед иными хозяйствующими субъектами право управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа Химки Московской области, что может быть рассмотрено как обеспечение данному предприятию более выгодных условий осуществления хозяйственной деятельности.

В дальнейшем по инициативе Администрации во всех Многоквартирных домах были проведены общие собрания собственников помещений и предложен единственный вариант управления – управление МУП «Жилищник городского округа Химки».

Бездействие Администрации при банкротстве МУП «ДЕЗ ЖКУ» и дальнейшее бездействие Администрации, а именно отказ от совершения каких-либо действий, направленных на исполнение требований закона и Решения КЧС, подтверждает вывод о том, что целью было не устранение возможных негативных последствий, а передача актива (права управления Многоквартирными домами) в МУП «Жилищник городского округа Химки» и предоставление последнему достаточного времени для проведения по инициативе Администрации общих собраний собственников помещений с единственным возможным вариантом управляющей компании – МУП «Жилищник городского округа Химки».

Вывод также подтверждается судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.05.2016 № Ф05-5150/2016 по делу № А40-102529/15).

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлено, что органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается осуществлять действия (бездействие), которое 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.

В связи с наличием в действиях Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившихся в определении управляющей организации, временно исполняющей обязанности по управлению Многоквартирными домами без проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами и обеспечению МУП «Жилищник городского округа Химки» 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 № 06-13/8з-2019 (исх. № 06/6268/19 от 19.04.2019), о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (далее – Предупреждение).

Предупреждение в установленный срок Администрацией не исполнено.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции возбуждено настоящее дело о нарушении антимонопольного законодательства.

Заключение об обстоятельствах дела направлено лицам, участвующим в его рассмотрении, 27.01.2020 за исх. № 06/1456/20.

Заявленные возражения не содержат информации, отличной от уже имеющейся в деле о нарушении антимонопольного законодательства и не указывают на неверное толкование имеющихся в деле документов, не содержат каких-либо сведений, указывающих на отсутствие нарушений антимонопольного законодательства и не опровергают изложенные в заключении выводы.

В действиях Администрации городского округа Химки Московской области усматриваются нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в определении управляющей организации, временно исполняющей обязанности по управлению Многоквартирными домами без проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами и обеспечению МУП «Жилищник городского округа Химки» более выгодных условий ведения хозяйственной деятельности на рынке управления многоквартирными домами.

Признаков нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции в действиях Администрации городского округа Химки Московской области и



МУП «Жилищник городского округа Химки» не усматривается.

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 нарушившей часть 1 статьи 15, в том числе пункт 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции путем издания постановления от 21.01.2019 № 33 и дальнейшего бездействия и непроведения конкурса по обору управляющей Многоквартирными домами компании, которым МУП «Жилищник городского округа Химки» предоставлена муниципальная преференция в виде права управления многоквартирными домами без проведения установленного законом конкурса.


2. Выдать Администрации обязательное для исполнения предписание.

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, предусмотренного статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель комиссии

 К.В. Иванюженко

Члены комиссии

 С.Е. Муравьев

 Е.А. Ла-У

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.