



**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

31.08.2021 № КЦ/15221/21

На № _____ от _____

Администрация г.о. Балашиха
Московской области

ООО «КВАНТ-7»

Решение

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена 26 августа 2021 г.
В полном объеме решение изготовлено 31 августа 2021 г.

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению дела
№ 050/01/15-861/2021 о нарушении антимонопольного законодательства
(далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

рассмотрев дело в отношении Администрации городского округа Балашиха
Московской области (далее – Администрация) 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 лиц,
участвующих в рассмотрении дела,

№ 293414

УСТАНОВИЛА:

В Московское областное УФАС России поступило заявление ООО «КВАНТ-7» о признаках нарушения антимонопольного законодательства Администрацией городского округа Балашиха Московской области (далее – Администрация) на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно заявлению в нарушение норм действующего законодательства Администрацией неправомерно принято решение о назначении управляющих компаний ООО «УК «РЭУ № 1-Садовый», ООО «РусЕвроСервис», ООО «МЕРИДИАН» и непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления 144 многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа Балашиха, ранее находившимися в управлении Общества с ограниченной ответственностью «КВАНТ-7» (далее – МКД).

В связи с установлением признаков нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции Администрации направлено предупреждение № 06-13/16з-20 о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (исх. № 06-13/16з-20 от 14.07.2020, далее – Предупреждение).

Предупреждение в установленный срок Администрацией не исполнено, в связи с чем возбуждено дело № 050/01/15-861/2021 о нарушении антимонопольного законодательства.

Согласно позиции Администрации действия по назначению временной управляющей организации по управлению многоквартирными домами правомерны и основаны на требованиях Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – ГЖИ), а непроведение общих собраний собственников помещений и соответствующих конкурсов вызвано пандемией новой коронавирусной инфекции.

Рассмотрев материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства Комиссией установлено следующее.

ГЖИ в Администрацию направлено письмо от 11.03.2020 № 08исх-3066/Ш, которым сообщено что «из реестра лицензий Московской области исключены сведения об осуществлении ООО «Квант-7» деятельности по управлению МКД». Дата исключения соответствующих сведений – 05.03.2020.

В связи с поступлением указанного письма 30.03.2020 Администрацией принято решение об определении ООО «УК «РЭУ № 1-Садовый», ООО «РусЕвроСервис», ООО «МЕРИДИАН» в качестве управляющих организаций для управления МКД. Решение оформлено протоколом постоянно действующей комиссии для определения управляющей

организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории городского округа Балашиха Московской области, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация №1-8954/20 (далее – Протокол).

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, при получении письма от ГЖИ Администрация должна была:

- в течение 15 дней созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме;
- в случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не проведено – по истечении 15 дней с даты получения письма ГЖИ 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;
- в случае, если соответствующий конкурс не состоялся – заключить договор управления МКД без торгов.

Вместо исполнения прямых требований закона Администрацией совершено следующее.

Без проведения общего собрания собственников помещений и торгов, на основании Протокола ООО «УК «РЭУ № 1-Садовый», ООО «РусЕвроСервис», ООО «МЕРИДИАН» определены в качестве управляющих организаций для управления МКД.

О решении, принятом на указанном заседании, ООО «УК «РЭУ № 1-Садовый», ООО «РусЕвроСервис», ООО «МЕРИДИАН» уведомлены письмами Администрации от 31.03.2020 № 1-вх-9255/20, № 2-вх-8954/20 и № 2-вх-9276/20 соответственно.

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 настоящей статьи, но не более одного года.

Порядок принятия такого решения определен Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 (далее – Правила).

Доказательств наступления условий, при которых возможно применение положений Правил, Администрацией не приведено.

Кроме того, в соответствии с пунктом 4 Правил осуществление управления многоквартирным домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, не является основанием для не проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в случаях для которых проведение такого конкурса предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации.

Довод Администрации о невозможности проведения общих собраний собственников помещений в МКД в связи с принятием постановления Губернатора Московской области от 12.03.2020 № 108-пг «О введении в Московской области режима повышенной готовности для органов управления и сил Московской областной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций и некоторых мерах по предотвращению распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) на территории Московской области» не может быть принят как обоснованный в силу того, что нормы статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации содержат прямое указание на порядок действий в случае непроведения указанных общих собраний.

Также, Администрацией не соблюдено требование части 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации о максимальном сроке, в течение которого должен быть проведен конкурс в случае определения управляющей

организации в порядке, установленном Правилами.

Так, протокол об определении временных управляющих МКД компаний датирован 30.03.2020, то есть максимум до 30.03.2021 Администрация обязана была в соответствии с законом либо обеспечить принятие решения о способе управления МКД собственниками помещений, либо провести торги.

Вместе с тем, на дату возбуждения дела (01.04.2021) не представлены сведения о выборе способа управления собственниками помещений в многоквартирном доме, либо проведении конкурсов по следующим адресам (Московская область, г. Балашиха):

- ул. Крупской, д. 8;
- ул. Флерова, д. 6;
- ул. Советская, д. 13;
- ул. Карла Маркса, д. 13;
- ул. Карла Маркса, д. 2/5.

Торги в отношении указанных многоквартирных домов объявлены 19.04.2021, то есть после истечения установленного законом срока в 1 год.

Представленная Администрацией переписка с ООО «УК «РЭУ № 1-Садовый», ООО «РусЕвроСервис», ООО «МЕРИДИАН», касающаяся хода проведения общих собраний собственников помещений в МКД и содержащая просьбы указанных организаций не проводить торги, также не может быть принята Комиссией как доказательство отсутствия нарушения антимонопольного законодательства.

Таким образом, ООО «УК «РЭУ № 1-Садовый», ООО «РусЕвроСервис», ООО «МЕРИДИАН» получили преимущественное перед иными хозяйствующими субъектами право управления МКД, что может быть рассмотрено как обеспечение более выгодных условий осуществления хозяйственной деятельности данным обществам.

Всего на территории Московской области по информации сайта <https://dom.gosuslugi.ru> (раздел «Реестр лицензий субъектов РФ») более 1400 хозяйствующих субъектов, имеющих лицензию на ведение соответствующей деятельности.

Частью 1 статьи 15 Закон 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), 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.

Лицам, участвующим в деле, направлено заключение об обстоятельствах дела о нарушении антимонопольного законодательства от 08.07.2021 № 06/11907/21 (далее – Заключение).

Представленные Администрацией возражения на Заключение не указывают на неверное толкование Комиссией имеющихся доказательств, не содержат обстоятельств, которые не были известны Комиссии ранее и не опровергают изложенных в Заключении выводов.

Таким образом, в действиях Администрации установлено нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в обеспечении ООО «УК «РЭУ № 1-Садовый», ООО «РусЕвроСервис», ООО «МЕРИДИАН» преимущественного перед иными хозяйствующими субъектами права управления МКД.

Администрацией и ГЖИ представлены материалы, указывающие на выбор и реализацию способа управления по 139 МКД и проведение конкурса по отбору управляющей организации по 5 МКД на дату принятия заключения.

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 Балашиха нарушившей часть 1 статьи 15, в том числе пункт 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путем обеспечения ООО «УК «РЭУ № 1-Садовый», ООО «РусЕвроСервис», ООО «МЕРИДИАН» преимущественного перед иными хозяйствующими субъектами права управления 144 многоквартирными домами, находившимися в управлении ООО «КВАНТ-7».

2. 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 Балашиха Московской области, предусмотренного статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель комиссии

Члены Комиссии: