

Администрация Ленинского г.о.
Московской области

ул. Школьная, д. 26а
г. Видное
Московская область, 142700

ООО «Купелинка»

ул. Завидная, д. 6
г. Видное
Московская область, 142701

Решение

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена 03 августа 2020 г.
В полном объеме решение изготовлено 14 августа 2020 г.

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению дела 06-11/25-2019 о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:

<...>.

Члены Комиссии:

<...>;

<...>;

рассмотрев дело в отношении Администрации Ленинского городского округа Московской области (далее – Администрация) по признакам нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2016 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Московское областное УФАС России поступила информация о признаках нарушения антимонопольного законодательства Администрацией на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно информации Администрацией не проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, Ленинский м.р., г.п. Горки Ленинские, д. Сапроново, мкр. «Купелинка», кв-л Центральный, д. 1 (далее – Многоквартирный дом). Жители способ управления Многоквартирным домом не выбрали и не реализовали.

Застройщиком Многоквартирного дома является Общество с ограниченной ответственностью «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ».

03.04.2019 Министерством жилищной политики Московской области выдано разрешение на ввод объекта – Многоквартирного дома в эксплуатацию № RU50-21-13305-2019.

В соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

08.04.2019 ООО «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ» и Общество с ограниченной ответственностью «Купелинка» заключили договор на оказание услуг по временному управлению Многоквартирным домом.

Случаи, в которых обязательно проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом 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 – Правила).

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.

Таким образом, после выдачи разрешения на ввод объекта (Многоквартирного дома) в эксплуатацию у Администрации возникла обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом в соответствии с жилищным законодательством, которая должна была быть исполнена до 13.05.2019.

В связи с наличием в бездействии Администрации признаков нарушения антимонопольного законодательства, выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом после выдачи разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, определенные Жилищным кодексом Российской Федерации, что может привести к нарушению части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России,

на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, направило в адрес Администрации предупреждение № 06-13/14з-19 (исх. № 06/13011/19 от 05.08.2019) (далее – Предупреждение), о необходимости прекращения бездействия путем проведения в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, если до истечения установленного срока не будет принято иное законное решение по выбору управляющей организации, в том числе будет реализован выбранный на общем собрании собственников помещений способ управления в Многоквартирном доме.

В ответе от 29.10.2019 № 147-01Исх-5918 на Предупреждение Администрация указала, что выбор способа управления Многоквартирным домом осуществлен на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме и представила копию протокола первичного общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от 06.10.2019, инициатором которого является управляющая организация ООО «Купелинка».

Договоры управления, заключенные между собственниками помещений в Многоквартирном доме и ООО «Купелинка», и иные документы, которые могли бы свидетельствовать о реализации выбранного способа управления Многоквартирным домом Администрация не представила.

Таким образом, оснований считать выбранный способ управления Многоквартирным домом реализованным не имелось. Следовательно, у Администрации осталась обязанность по проведению конкурса в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Каких-либо действий, направленных на установление необходимости проведения конкурса, например, проверка заключенных по итогам общего собрания собственников договоров, Администрация не осуществляла.

В целях полного и всестороннего рассмотрения дела, в том числе для установления управляющей Многоквартирным домом и оснований управления им, в Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – ГЖИ) направлены запросы информации.

Согласно ответу ГЖИ от 30.01.2020 № 08Исх-1230/К: «заявления о внесении изменений в реестр лицензий Московской области в связи с заключением договора управления указанным МКД по результатам проведения ОСС в Госжилинспекцию Московской области не поступали, соответственно, проверка факта заключения договора управления указанным МКД по результатам проведения ОСС, в порядке, установленном приказом Минстроя России от 25.12.2019 № 938/пр, Госжилинспекцией Московской области не проводилась».

Вместе с тем ООО «Купелинка» на рассмотрении дела представлена копия сопроводительного письма от 06.10.2019, с отметкой ГЖИ о принятии, с приложением документов о проведении первичного общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

Согласно письму ГЖИ от 19.03.2020 № 08Исх-3490/Ш: «10.10.2019 в Госжилинспекцию Московской области поступил пакет документов проведенного общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме (далее – МКД) № 1 квартал Центральный мкр. «Купелинка» дер. Сапроново г.п. Горки Ленинские Ленинский г.о. (входящий Госжилинспекции Московской области № 08Вх/04-23673). В соответствии с ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ Госжилинспекцией вышеуказанный пакет документов принят на хранение в течение трех лет. Заявление и соответствующий пакет документов для внесения сведений в реестр лицензий Московской области об осуществлении предпринимательской деятельности по управлению вышеуказанным МКД от ООО «КУПЕЛИНКА» (ИНН 5003131152) в адрес Госжилинспекции Московской области не поступали».

Для установления порядка внесения изменений в Реестр лицензий Московской области в ГЖИ направлен дополнительный запрос.

Письмом ГЖИ от 26.07.2020 № 08Исх-11042/Ш в Управление сообщено, что согласно Реестру лицензий Московской области предпринимательскую деятельность по управлению Многоквартирным домом осуществляет ООО «КУПЕЛИНКА».

Дополнительно ГЖИ сообщено, что подтверждающие документы размещены в системе ГИС ЖКХ (протокол общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, договор управления и реестр собственников помещений в Многоквартирном доме, подписавших договор управления).

Исходя из представленных ГЖИ сведений Многоквартирный дом находится в управлении ООО «Купелинка» по итогам проведенного общего собрания собственников помещений.

Рынок управления многоквартирными домами является конкурентным, а Администрация не осуществила действия, направленные на обеспечение конкурентного доступа к праву управления Многоквартирным домом, определяя жилищным законодательством, ООО «Купелинка» управляло Многоквартирным домом в преимущественном перед иными хозяйствующими субъектами порядке.

Администрация уклонилась от исполнения требований Жилищного кодекса Российской Федерации в части проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, а также не осуществляла каких-либо действий, направленных на установление оснований управления Многоквартирным домом ООО «Купелинка» даже после получения Предупреждения и возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Исходя из представленных ГЖИ и ООО «Купелинка» сведений, а также информации, размещенной на портале Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства и официальном сайте ГЖИ, имеются основания полагать, что собственниками помещений в Многоквартирном доме способ управления выбор и реализован.

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 Ленинского городского округа Московской области нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2016 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 путем непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и обеспечения ООО «Купелинка» более выгодных условий деятельности на рынке управления многоквартирными домами.

2. Правовых оснований для выдачи предписания не имеется.

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 Ленинского городского округа Московской области, предусмотренного статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>

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.