

Администрация г.о. Балашиха  
Московской области

пр-кт Ленина, д. 11  
г. Балашиха  
Московская область, 143900

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 06-13/\_\_\_з-20  
о прекращении действий (бездействия),

которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

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).

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

В соответствии с письмом Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – ГЖИ) от 11.03.2020 № 08Исх-3066/Ш в реестре лицензий содержались сведения об осуществлении ООО «КВАНТ-7» предпринимательской деятельности по управлению МКД.

Балашихинской городской прокуратурой Московской области по результатам проведенной проверки установлено, что общие собрания собственников в МКД не проводились, в связи с чем в адрес ГЖИ вынесено представление от 18.02.2020 № 7-11-2020 об устранении нарушений законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

ГЖИ 05.03.2020 исключила из реестра лицензий Московской области сведения об осуществлении ООО «КВАНТ-7» деятельности по управлению МКД, о чем уведомила Администрацию письмом от 11.03.2020 № 101Вх-3202.

В соответствии с протоколом от 30.03.2020 № 1-8954/20 заседания постоянно действующей комиссии для определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Городского округа Балашиха, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, ООО «УК «РЭУ № 1-Садовый», ООО «РусЕвроСервис», ООО «МЕРИДИАН» определены в качестве управляющих компаний для управления МКД.

Правила проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждены 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».

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.

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 настоящей 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 настоящей 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 настоящей 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 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Согласно пункту 1 части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со статьей 199 Жилищного кодекса 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 в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса 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, исключение ГЖИ из реестра лицензий Московской области сведений об осуществлении ООО «КВАНТ-7» деятельности по управлению МКД, не дает право Администрации назначать без проведения открытого конкурса ООО «УК «РЭУ № 1-Садовый», ООО «РусЕвроСервис», ООО «МЕРИДИАН» управляющими компаниями для управления МКД.

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 – Правила) 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.

Согласно пункту 10 Правил уполномоченный орган (Администрация):

а) в течение одного рабочего дня со дня принятия решения об определении управляющей организации размещает его на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети

«Интернет» и государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, а также направляет решение об определении управляющей организации этой организации и в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор;

б) в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения об определении управляющей организации направляет его собственникам помещений в многоквартирном доме, а в случае определения управляющей организации решением об определении управляющей организации в связи с отсутствием договора управления многоквартирным домом, подлежащего заключению застройщиком с управляющей организацией в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, лицам, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома), после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

Вопросы, связанные с исполнением управляющей организацией своих обязательств по договору управления Многоквартирными домами должны разрешаться в порядке, указанным законом.

Правила не наделяют орган местного самоуправления правами, позволяющим принимать решение о порядке деятельности управляющей компании на рынке управления многоквартирными домами и не предоставляет властных полномочий регулятора соответствующего рынка.

Сведений о совершении каких-либо из указанных в Правилах действий, в том числе о проведении предусмотренного законом конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, Администрацией не представлено.

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.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – 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.

В связи с наличием в действиях Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления МКД и обеспечении ООО «УК «РЭУ № 1-Садовый, ООО «РусЕвроСервис», ООО «МЕРИДИАН» более выгодными условиями деятельности на рынке управления многоквартирными домами, Московское областное УФАС России, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения таких действий путем проведения в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами № 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 получения предупреждения.

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 в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения (часть 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

Руководитель

И.В. Золотарёв