

Управа района Филевский парк  
г. Москвы

Большая Филевская ул., д. 13,  
Москва, 121309

ООО «Фили-Девелопмент»

Артамонова ул., д. 6, к. 3,  
Москва, 121357

ООО «МАТОРИН-РУК»

Московский пр-т, д. 2, г. Пушкино,  
Московская обл., 141207

## РЕШЕНИЕ

по делу № 1-15-1572/77-17

о нарушении антимонопольного законодательства

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена «13» апреля 2018 г.  
В полном объеме решение изготовлено «18» апреля 2018 г.

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 1-15-1572/77-17 (далее - Комиссия) в составе председателя Комиссии, членов Комиссии:..., рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства № 1-15-1572/77-17, возбужденное по признакам нарушения Управой района Филевский парк г. Москвы (ул. Большая Филевская, д. 13, Москва, 121309, далее также - Управа) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многофункциональным комплексом, расположенным по адресам: г. Москва, Береговой пр., д. 5, к. 1, 2, 3 (далее также - МФК), в присутствии на заседании Комиссии представителя Управы, генерального директора ООО УК «МАТОРИН-РУК», представителя ООО «Фили-Девелопмент»,

УСТАНОВИЛА:



Идентификатор

Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 23.11.2015 застройщику ООО «Фили-Девелопмент» выдано разрешение № 77-208000-006878-2015 на ввод в эксплуатацию (далее - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию) многофункционального комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, Береговой пр., д. 5, к. 1, 2, 3, 4. При этом, в состав корпуса № 4 МФК жилые помещения не входят.

Договоры управления корпусами №№ 1, 2, 3 были заключены 21.10.2015 (до ввода МФК в эксплуатацию) между ООО «МАТОРИН-РУК» (далее - Управляющая компания) и ООО «Фили-Девелопмент» (далее также - Застройщик).

В соответствии с пунктом 1.1 договора управления МФК Управляющая компания исполняет обязанности по управлению МФК до дня заключения договора управления МФК между Застройщиком и/или будущими собственниками и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, либо по решению общего собрания собственников.

Заключение такого договора соответствует требованиям части 14 статьи 161 ЖК РФ, согласно которой до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи 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.

В целях проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным МФК в порядке, предусмотренном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Управа письмом от 07.12.2015 № И-636/5 запросила у ЗАО «МР Групп», являющегося техническим застройщиком МФК, техническую документацию и информацию, необходимую для проведения конкурса по отбору управляющей организации. ЗАО «МР Групп» отказало в предоставлении указанной информации, указав, что действие подпункта 4 части 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила проведения конкурса), применимо в случае выдачи в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **многоквартирного дома** (далее - МКД). Согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию введен **МФК**, в связи с чем, по мнению ЗАО «МР Групп»,

положения жилищного законодательства о проведении конкурса по отбору управляющей компании для управления МКД в данном случае не применимы и, как следствие, представление информации, запрошенной Управой, не требуется.

С данной позицией ЗАО «МР Групп» согласно ООО «Фили-Девелопмент», являющееся заказчиком строительства МФК, дополнительно указавшее в своих пояснениях (вх. № 12162 от 04.04.2016), что на момент предоставления информации техническая инвентаризация МФК не завершена.

В связи с этим, Управа обратилась в Московское УФАС России (далее также - Управление) с обращением от 14.12.2015 № И-660/5 (вх. № 46619 от 15.12.2015, далее также - Обращение) по вопросу непредставления техническим заказчиком ЗАО «МР Групп» технической документации МФК.

Управление в рамках рассмотрения Обращения установило следующее.

Понятие многофункционального комплекса дано в Своде правил 160.1325800.2014, утвержденном приказом Минстроя России от 07.08.2014 № 440/пр, в соответствии с которым под многофункциональным комплексом понимается комплекс, включающий два и более здания различного функционального назначения (в том числе многофункциональные), взаимосвязанные друг с другом с помощью планированных приемов.

Многофункциональные комплексы по своему составу и назначению могут быть разными (например, офисы, торговый комплекс и складские помещения). В рассматриваемом случае МФК включает в себя, согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию, в том числе, жилые помещения с общей площадью 50873 кв.м. (884 квартиры).

Кроме того, в техническом отчете, выполненном ООО «Супертрест», данный МФК поименован как «многофункциональный комплекс (1-я очередь), а тип объекта «многоквартирный дом».

По мнению Управления, если в состав многофункционального комплекса входят жилые помещения с учетом определения многоквартирного дома как совокупности двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, такой многофункциональный комплекс является многоквартирным домом (далее - МКД).

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее - Положение), МКД признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. МКД содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

При этом, в случае, если введенный в эксплуатацию объект капитального строительства может быть признан многоквартирным домом в соответствии с требованиями Положения, орган местного самоуправления обязан провести (объявить) открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления этим многоквартирным домом в порядке, установленном ЖК РФ и Правилами проведения конкурса<sup>1</sup>.

Кроме того, установление пунктом 1.1 договора управления МФК в качестве основания для окончания срока действия такого договора заключения договора управления с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, либо с управляющей организацией, отобранной по результатам общего собрания собственников, свидетельствует, по мнению Управления, о применении Застройщиком к МФК положений ЖК РФ в части определения способа управления МКД.

Таким образом, требования об обязательном проведении конкурса по отбору управляющей компании для управления МКД, предусмотренные жилищным законодательством, распространяются, в том числе, на МФК.

Предложенный же Управляющей компанией и Застройщиком правовой подход не соответствует ни балансу частных и публичных интересов<sup>2</sup>, ни стабильности публичных правоотношений, ни принципам недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения<sup>3</sup>, а также принципу недопустимости злоупотребления правом<sup>4</sup>, поскольку полностью нивелирует цели и смысл статьи 161 ЖК РФ, фактически выводя МФК из-под требований жилищного законодательства и лишая собственников помещений таких МФК права на самостоятельное определение управляющей организации.

Разделом VIII ЖК РФ регламентирован порядок управления МКД. В частности, статьей 161 ЖК РФ предусмотрены способы управления МКД, в том числе, управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ 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 проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

В соответствии с частью 2 статьи 14 ЖК РФ в Москве указанные полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами государственной власти г. Москвы, если иное не предусмотрено законами города Москвы.

Пунктом 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого

1 Согласно письму ФАС России от 09.10.2015 № АЦ/54994/15.

2 Определение Конституционного суда Российской Федерации от 29.03.2011 № 2-П.

3 Согласно части 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4 Согласно части 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 7, закреплено понятие «организатор конкурса», которым является орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Согласно пункту 2.1.20 Положения об управе района города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 24.02.2010 № 157-ПП, управа района, являющаяся территориальным органом исполнительной власти г. Москвы, организует и проводит открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не осуществлен выбор способа управления многоквартирным домом или не реализовано решение общего собрания собственников по выбору способа управления.

Таким образом, организация отбора управляющей организации для управления МКД отнесена к полномочиям Управы.

При этом, в соответствии с пунктами 5-7 части 2 статьи 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

– собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 ЖК РФ;

– лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

– застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Таким образом, положения ЖК РФ, регулирующие порядок отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом, разделяют понятия застройщика многоквартирного дома и физических и юридических лиц, получивших в собственность помещения этого многоквартирного дома, и, в том числе, направлены на обеспечение защиты прав лиц, получивших в собственность помещения в многоквартирном доме, от недобросовестных действий застройщика, который имеет возможность навязывать собственникам помещений многоквартирного дома управляющую компанию, выгодную ему.

По состоянию на дату рассмотрения Обращения официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов «[www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)» не содержал информации о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления МФК.

Неисполнение органами исполнительной власти города Москвы возложенной

ЖК РФ обязанности по проведению торгов по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом может привести к ущемлению прав хозяйствующих субъектов, создавая для них препятствия к доступу на товарный рынок, при том, что такое право доступа по результатам конкурентной процедуры закреплено действующим законодательством.

Согласно позиции Управления, в случае, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, может влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо праву ведения деятельности на нем.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам государственной власти субъектов Российской Федерации, запрещается принимать акты и или осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, бездействие Управы в части исполнения возложенных на неё функций по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МФК создало препятствия доступу на товарный рынок хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность или имеющим намерения осуществлять деятельность по оказанию услуг управления многоквартирными домами на территории города Москвы, и содержит в себе признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

По результатам рассмотрения Обращения Управлением Управе в соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции было выдано предупреждение от 15.06.2016 № АХ/24911 о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (далее - Предупреждение). Согласно Предупреждению Управа была обязана провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МФК в течение тридцати дней с даты получения указанного предупреждения. Согласно сведениям, полученным с официального сайта ФГУП «Почта России», Предупреждение было получено Управой 18.06.2016. Следовательно, конкурс должен был быть проведен в срок до 14.07.2016.

В ответ на Предупреждение Управой в адрес Управления было направлено письмо от 24.06.2016 № СК-УР-398/6-1 (вх. № 26145 от 30.06.2016), содержащее информацию о том, что Управа в целях получения необходимой для проведения конкурса по отбору управляющей компании для управления МФК документации направила в Арбитражный суд города Москвы исковое заявление об принудительной передаче технической документации.

Арбитражный суд г. Москвы решением от 07.07.2016 по делу № А40-1790/16 отказал Управе в удовлетворении требований об обязанности передать техническую документацию с указанием на то, что помещения, расположенные по адресу: Москва, Береговой пр, д. 5, к. 1,2,3,4, образуют не МКД, а МФК согласно

Разрешению. При этом значительная часть помещений данного МФК составляют нежилые помещения. ООО «Фили-Девелопмент» запрашиваемая техническая документация была передана ООО «МАТОРИН-РУК» во исполнение заключенного между ними договора управления МФК. Указанное решение было поддержано судами апелляционной (постановление от 26.09.2016 № 09АП/43202/2016) и кассационной (постановление от 28.12.2016 по делу № А40-1790/16) инстанций.

Вместе с тем Управление пришло к выводу, что указанное решение суда не является основанием для принятия Управлением решения об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в соответствии с пунктом 6 части 9 статьи 44 Закона о защите конкуренции, так как в рамках рассмотрения указанного дела судом не рассматривался вопрос о соответствии действий Управы требованиям антимонопольного законодательства.

В контексте статей 16 и 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации упомянутые судебные акты не имеют для Управления ни преюдициального, ни общеобязательного значения, поскольку административный орган не принимал участия в рассмотрении указанного дела.

Кроме того, указание Управы на невозможность проведения конкурса в связи с отказом ООО «Фили-Девелопмент» в передаче Управе технической документации также не является основанием для непроведения конкурса.

В состав конкурсной документации, согласно Правилам проведения конкурса, входит «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса» (приложение № 1 к Правилам проведения конкурса, далее - Акт), содержащий графы, заполнение которых требуется исходя из фактических обстоятельств и характеристик объекта капитального строительства («реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», «перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания»).

В соответствии с пунктом 51 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

При этом, согласно позиции Управления, для заполнения Акта Управой может быть получена необходимая информация из иных источников, в том числе, у уполномоченных органов государственной власти, которая формируется к моменту изготовления Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, Предупреждение Управой не выполнено.

В соответствии с частью 8 статьи 39<sup>1</sup> 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 связи с этим, приказом Управления от 03.07.2017 № 232 было возбуждено дело № 1-15-1572/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства, в рамках рассмотрения которого было установлено следующее.

Как следует из материалов дела, во исполнение возложенных обязанностей по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления МФК Управой были предприняты определенные меры<sup>5</sup>, а именно направлены запросы о предоставлении кадастровых паспортов и технической документации (технические паспорта, поэтажные планы и экспликации) в адрес Застройщика, Московского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», Профсоюзного ТБТИ ГБУ «МосгорБТИ», а также предпринята попытка истребовать указанную техническую документацию у Застройщика в судебном порядке.

Согласно позиции Управы, информация для заполнения Акта может быть получена только из указанных источников.

Комиссия, проанализировав имеющиеся в материалах дела сведения, действующее законодательство, пришла к выводу о несостоятельности указанной позиции в силу следующего.

Частью 5 статьи 19 ЖК РФ предусмотрено, что государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

До 27.06.2013 действовало<sup>6</sup> Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 04.12.2000 № 921, которым регламентировался порядок государственного контроля за градостроительной деятельностью, совершенствования планирования развития территорий и поселений.

В соответствии с частью 8 статьи 47 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» впредь до приведения законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствие с данным законом указанные законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящему закону или издаваемым в соответствии с ним иным нормативным правовым актам Российской Федерации. При этом нормативные правовые акты в сфере

<sup>5</sup> Письмо Управы от 30.11.2017 № СК-УР-308/7-9 (вх. № 59139/17 от 01.12.2017).

<sup>6</sup> Утратило силу в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.06.2013 № 546.



осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства применяются до 1 января 2013 года. В силу данного закона технический учет и техническая инвентаризация заменены кадастровым учетом.

Комиссией на основании письма Департамента жилищно-коммунального хозяйства города Москвы от 15.08.2017 № 01-01-08-7226 было установлено, что действующий порядок ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства позволяет ввод таких объектов на основании документов, исполненных по проектно-сметной документации и носящих декларативные характер.

В целях подтверждения существования объектов недвижимости и оформления на них прав собственности осуществляется государственный кадастровый учет.

На территории города Москвы технический учет объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Москвы о 17.03.2017 № 106-ПП «О порядке организации технического учета в городе Москве (далее - Порядок).

Пунктом 1.3.2 Порядка технический учет объектов осуществляется путем проведения технической инвентаризации и технической паспортизации с оформлением техническим паспортов объектов учета. Проведение указанных мероприятий осуществляется на основании заявления заинтересованного лица с приложением необходимого комплекта документов и произведением оплаты данных услуг. Заказчиками данной услуги могут быть согласно пункту 1.6 Порядка, в том числе, застройщики.

При этом, действующее законодательство не содержит положений, предусматривающих обязанность застройщиков многоквартирных домов по предоставлению технической документации органам исполнительной власти.

Таким образом, как полагает Комиссия, в отсутствие обязательных в силу закона требований об изготовлении технической документации, а также обязанности застройщика передавать такую документацию Управе, Управой не были исчерпаны все имеющиеся возможности по получению информации для проведения конкурса по отбору управляющей компании для управления МФК.

Так, Комиссией в ходе рассмотрения данного дела было выявлено, что часть информации, необходимой для заполнения Акта, как правило, содержится на официальном сайте Государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства «Реформа ЖКХ» ([www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)).

Комиссией также было установлено, что Государственная жилищная инспекция города Москвы располагает информацией, на основании которой могут быть заполнены отдельные пункты Акта<sup>7</sup>.

Кроме того, в рамках рассмотрения данного дела, копии поэтажных планов и экспликации МФК были получены Комиссией у Комитета государственного

---

7 Письмо Жилищной инспекции по Западному административному округу города Москвы от 19.02.2018 № МЖИ-20-08/2-38/18 вх. № 8746-ЭП/18 от 10.02.2018.

строительного надзора города Москвы<sup>8</sup>.

Таким образом, у Управы была возможность получить сведения и информацию, необходимую для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МФК.

В результате бездействия Управы, выразившегося в непроведении конкурса по отбору управляющей компании, были нарушены нормы антимонопольного законодательства, что могло привести к ограничению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению МКД города Москвы.

При этом, неисполнение органами исполнительной власти города Москвы возложенной ЖК РФ обязанности может привести к ущемлению прав хозяйствующих субъектов, создавая для них препятствия доступу на товарный рынок, при том, что такое право доступа через конкурентную процедуру закреплено в действующем законодательстве.

В случае, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, может влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ под управлением многоквартирными домами понимается оказание за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимися помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирными домами деятельности.

Таким образом, управление многоквартирными домами - коммерческая деятельность, направленная на извлечение прибыли.

В соответствии с имеющимся в публичном доступе на официальном сайте Портала открытых данных Правительства Москвы ([www.data.mos.ru](http://www.data.mos.ru)) Реестром лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами города Москвы, на территории города Москвы осуществляют хозяйственную деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии 976 организаций, что свидетельствует о наличии соответствующего рынка услуг на территории города Москвы.

В соответствии с частью 1 статьи 165 ЖК РФ органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

С учетом изложенного, в результате непроведения Управой конкурса по отбору управляющей компании и заключения Застройщиком договора управления с ООО «МАТОРИН-РУК» данному обществу были созданы преимущественные условия осуществления экономической деятельности по отношению к другим

<sup>8</sup> Письмо Мосгосстройнадзора от 24.10.2017 № 09-1970/17-(9)-1 (вх. № 52957/17 от 31.10.2017).

хозяйствующим субъектам, оказывающим аналогичные услуги на рынке управления многоквартирными домами в городе Москве.

Предоставление конкретному хозяйствующему субъекту (ООО «МАТОРИН-РУК») на неконкурентной основе возможности осуществления деятельности, целью которой является извлечение прибыли, влияет на конкуренцию на соответствующем товарном рынке, поскольку получение в управление многоквартирного дома без участия в конкурентной борьбе является преимуществом для хозяйствующего субъекта, позволяющим ему получать больше прибыли вне зависимости от его конкурентоспособности, а также создает для него возможность в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Учитывая изложенное, в бездействии Управы, выразившемся в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления МФК содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

При этом, Управляющей компанией в материалы дела представлены выписки из протоколов общих собраний собственников МФК от 25.04.2016, по результатам которых собственниками помещений выбран способ управления Управляющей компанией.

Протокол общего собрания собственников корпуса № 2 МФК от 25.04.2016 был обжалован собственником помещения в Нагатинский районный суд города Москвы. Решением суда от 27.07.2017 по делу № 2-2789/17 протокол был оставлен в силе, решение собрания собственников не отменено.

Собственниками помещений корпуса № 3 МФК протокол общего собрания от 25.04.2016 был также обжалован в Дорогомиловский районный суд города Москвы (дело № 2-662/2017), которым протокол также был оставлен в силе, решение собрания собственников не отменено. Данное решение суда было также оставлено в силе апелляционным определением Московского городского суда от 18.10.2017.

Сведений об обжаловании протокола общего собрания собственников помещения корпуса № 1 МФК в материалы дела сторонами не представлено.

Таким образом, собственниками помещений МФК 25.04.2016 был выбран способ управления МФК в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

Вместе с тем, реализация 25.04.2016 собственниками права на выбор способа управления МФК в соответствии с ЖК РФ не освобождала Управу от исполнения возложенных обязанностей по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ в течение 60 дней со дня ввода МФК в эксплуатацию.

С учетом изложенного в результате непроведения Управой конкурса по отбору управляющей компании и заключения Застройщиком договора управления с ООО «МАТОРИН-РУК» данному обществу были созданы преимущественные условия осуществления экономической деятельности по отношению к другим хозяйствующим субъектам, оказывающим аналогичные услуги на рынке управления

многоквартирными домами в городе Москве.

Предоставление конкретному хозяйствующему субъекту (ООО «МАТОРИН-РУК») на неконкурентной основе возможности осуществления деятельности, целью которой является извлечение прибыли, влияет на конкуренцию на соответствующем товарном рынке, поскольку получение в управление многоквартирного дома без участия в конкурентной борьбе является преимуществом для хозяйствующего субъекта, позволяющим ему получать больше прибыли вне зависимости от его конкурентоспособности, а также создает для него возможность в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Таким образом, давая совокупную оценку изложенным обстоятельствам, Комиссия пришла к выводу, что причиной непроведения конкурса по отбору управляющей организации для управления МФК является бездействие Управы, что подтверждается изложенными обстоятельствами и содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии со статьей 48<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции Комиссией было принято заключение об обстоятельствах дела № 1-15-1572/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства от 12.03.2018 (далее - Заключение), копия которого была направлена лицам, участвующим в деле.

В соответствии с частью 5 статьи 48<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

В ответ на Заключение Управа письмом от 12.04.2018 № СК-УР-308/7-189 (вх. № 18804-ЭП/18 от 12.04.2018) представила пояснения, согласно которым Московское УФАС, принимая решение об обязанности Управы провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МФК, не оказало содействия в предоставлении правовых оснований для проведения такого конкурса, в том числе не приняло мер, отнесенных к компетенции Управления, направленных на обязательное техническое застройщика МФК - ЗАО «МР Групп» обеспечить передачу необходимой информации в адрес Управы. Московское УФАС также не способствовало скорейшей организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МФК.

Комиссия, приняв данные доводы к сведению, вместе с тем отмечает, что у Управления отсутствуют в соответствии с Положением о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденным приказом Федеральной антимонопольной службы России от 23.07.2015 № 649/15 (далее - Положение), полномочия по оказанию содействия в

организации и проведении открытого конкурса. При этом антимонопольный орган не вправе принимать меры, направленные на обяание застройщиков обеспечивать передачу технической документации управам районов города Москвы. Названные вопросы подлежат разрешению в ином юрисдикционном порядке.

Управа в письменных пояснениях также отмечает, что Московское УФАС своевременно и в полном объеме было проинформировано о судебном процессе в Арбитражном суде г. Москвы, Девятом арбитражном апелляционном суде, Арбитражном суде Московского округа (дело № А40-1790/16, исковое заявление об обязанности передать техническую документацию), о предмете и основаниях исковых требований, в связи с чем Управление в соответствии с нормами Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имело возможность и право вступить в судебный процесс как в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования (в целях обеспечения соблюдения застройщиком МФК норм антимонопольного законодательства), так и в качестве третьего лица без самостоятельных требований на стороне истца. По мнению Управы, Московское УФАС не оказало необходимой правовой помощи Управе в восстановлении нарушенных норм антимонопольного законодательства.

В отношении указанного довода Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 7.14 Положения территориальный орган Федеральной антимонопольной службы России вправе участвовать в рассмотрении судом или арбитражным судом дел, связанных с применением и нарушением антимонопольного законодательства.

Вместе с тем предметом рассмотрения дела № А40-1790/16 не являлось нарушение антимонопольного законодательства.

Управа отмечает, что Комиссия, указывая на недостаточность действий со стороны Управы, не дает четкого и однозначного ответа в отношении того, в каких органах государственной власти, иных учреждениях и организациях, в какие сроки и в соответствии с какими нормами права Управа имела законные основания истребовать и получить на безвозмездной основе техническую документацию в отношении МФК.

В то же самое время Комиссия отмечает, что письмом Управы района Филевский парк г. Москвы от 21.02.2018 № СК-УР-308/7-1 (вх. № 9904/18 от 27.02.2018) Управлению было сообщено о том, что для заполнения Акта в целях проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, Береговой пр-д, вл. 5А, к. 2, 3, 4, 5, 6, 7, необходимая информация была запрошена у организации, осуществляющей функции застройщика указанных многоквартирных домов (ООО «Фили-Девелопмент»), получена по межведомственному обмену у организаций, осуществляющих функции надзора и контроля за осуществлением строительства, а также получена из открытых

источников, в том числе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Таким образом, как отмечала Комиссия ранее, Управой может быть получена необходимая информация из иных источников, в том числе, у уполномоченных органов государственной власти.

В ответ на Заключение ООО «МАТОРИН-РУК» письмом от 12.04.2018 б/н (вх. № 18803-ЭП/18 от 12.04.2018) представила следующие пояснения. По мнению ООО «МАТОРИН-РУК», Комиссия сделала необоснованный вывод о бездействии Управы в части непроведения открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления МФК, а также о создании тем самым необоснованных преимущественных условий ООО «МАТОРИН-РУК». ООО «МАТОРИН-РУК» отмечает, что Управой предпринимался ряд действий, целью которых была организация и проведение открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления МФК.

На основании изложенного Комиссией сделан вывод о том, что представленные ООО «МАТОРИН-РУК» письменные пояснения не содержат информации, дополнительно подтверждающей правомерность действий Управы, выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МФК, не содержат иных доводов, свидетельствующих об отсутствии в рассматриваемых действиях Управы нарушения антимонопольного законодательства.

Иных письменных возражений от лиц, участвующих в деле, не поступало.

На заседании комиссии представитель ООО «МАТОРИН-РУК» пояснил, что вывод о бездействии со стороны Управы является необоснованным, поскольку Управой были предприняты все меры по получению технической документации в рамках ее компетенции.

Между тем, диспозиция части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции содержит запрет как на действие, повлекшее или способное повлечь ограничение конкуренции, так и на совершение действий с аналогичными правовыми последствиями.

В этой связи изначальная квалификация антимонопольным органом признаков нарушения Закона о защите конкуренции как части 1 статьи 15 упомянутого закона в виде бездействия не свидетельствует об ошибочности выводов административного органа, а переквалификация выявленного нарушения в рамках одной нормы права не ухудшает положение Управы, поскольку само по себе существо вменяемого ей нарушения в настоящем случае не меняется и известно Управе до принятия настоящего решения, ввиду чего последняя не была лишена возможности представлять свои возражения по данным обстоятельствам.

Таким образом, Управой не были предприняты меры в объеме, достаточном для выполнения возложенной на нее функции по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МФК, а совершенные

ею действия не привели к требуемому результату в виде проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению МФК.

С учетом изложенного Комиссией сделан вывод о наличии в действиях Управы района Филевский парк г. Москвы, выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению МФК, нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

#### РЕШИЛА:

1. Признать Управу района Филевский парк г. Москвы нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многофункциональным комплексом, расположенным по адресам: г. Москва, Береговой пр., д. 5, к. 1, 2, 3.

2. Основания для прекращения дела № 1-15-1572/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства отсутствуют.

3. С учетом того, что собственниками помещений был выбран способ управления МФК, обязательное для исполнения предписание в связи с выявленным в действиях Управы нарушением не выдавать.

4. Передать материалы должностному лицу Московского УФАС России для рассмотрения вопроса о применении мер реагирования в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель комиссии:

Члены комиссии:

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд г. Москвы в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

