



**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

03.03.2022 № 06/3768/22

На № _____ от _____

Администрация
Сергиево-Посадского г.о.
Московской области

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 06-13/24 з-22
О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ
ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

В Московское областное УФАС России поступило заявление жилищно-строительного кооператива «Темп» (далее – ЖСК «Темп») о признаках нарушения антимонопольного законодательства Администрацией Сергиево-Посадского городского округа Московской области (место нахождения: 141310, Московская область, г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, д. 169) (далее – Администрация) на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно заявлению в нарушение норм действующего законодательства Администрацией назначена управляющая организация ООО «Респект-СП» для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, г. Сергиев-Посад, ул. Воробьевская, д. 9, д. 11, д. 13, д. 18А, д. 21, д. 25, д. 27, д. 31, д. 34, д. 38, пр-кт Красной Армии, д. 9Б, ул. Маяковского, д. 15/25, д. 17, д. 19, ул. Свердлова, д. 1А, Хотьковский пр-д, д. 19, д. 38, д. 46, ул. Клубная, д. 26, Скобяное ш., д. 14 (далее – Многоквартирные дома).

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

Многоквартирные дома, ранее находившиеся в управлении ЖСК «ТЕМП», переданы в управление управляющей организации ООО «Респект-СП» в соответствии с распоряжениями Администрации от 24.04.2020 № 37-РЗ «О формировании на территории Сергиево-Посадского городского округа Московской области перечня организаций для управления многоквартирным домом», от 24.04.2020 № 38-РЗ, № 39-РЗ, № 40-РЗ, № 41-РЗ, № 42-РЗ, № 43-РЗ, № 44-РЗ, № 45-РЗ, № 46-РЗ, № 47-РЗ, № 48-РЗ, № 49-РЗ,

№ 300961

№ 50-ПЗ, № 51-ПЗ, № 52-ПЗ, № 53-ПЗ, № 54-ПЗ, № 55-ПЗ, № 56-ПЗ «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Распоряжения).

Согласно Распоряжениям основанием для их издания послужили многочисленные обращения жителей Многоквартирных домов по вопросам, связанным с отсутствием дезинфекционной обработки мест общего пользования Многоквартирных домов в условиях неблагоприятной эпидемиологической обстановки.

Согласно письменным пояснениям Администрации от 18.01.2022 № 146-исх16549/01-01-22 решение о передаче Многоквартирных домов в управление ООО «Респект-СП» принято на основании 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).

В соответствие с пунктом 1 Правил принятие соответствующего решения возможно в отношении многоквартирного дома, в котором собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация.

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 указанной статьи, но не более одного года.

Таким образом, ни Правила, ни Жилищный кодекс Российской Федерации

Федерации не содержат норм, позволяющих Администрации принять решение о назначении управляющей организации при поступлении информации о ненадлежащем исполнении хозяйствующим субъектом обязанностей по управлению Многоквартирными домами.

Документов, подтверждающих наступление события, соответствующего основаниям, предусмотренным Правилами и Жилищным кодексом Российской Федерации, Администрацией не представлено.

Доказательств, подтверждающих проведение в соответствии с требованиями законодательства общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах или открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, Администрацией не представлено.

Вместо осуществления определенных законом действий Администрация приняла решение о передаче Многоквартирных домов в управление ООО «Респект-СП» с 01.05.2020.

Всего на территории Московской области по информации, размещенной в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (www.dom.gosuslugi.ru), более 1500 хозяйствующих субъектов, имеющих лицензию на ведение соответствующей деятельности.

Право управления многоквартирными домами является коммерчески привлекательным активом, а рынок управления многоквартирными домами – конкурентным.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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.

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

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.

Таким образом, действия (бездействие) Администрации, выразившиеся в издании Распоряжений и уклонении от обязанности проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления

Многоквартирными домами, привели к предоставлению ООО «Респект-СП» с 01.05.2020 преимущественного перед иными хозяйствующими субъектами права управления Многоквартирными домами, что может указывать на нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действиях (бездействии) Администрации признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15, в том числе пунктом 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами и обеспечении ООО «Респект-СП» более выгодных условий ведения хозяйственной деятельности на соответствующем рынке, Московское областное УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения указанных действий (бездействий) в трехмесячный срок с даты получения настоящего предупреждения, а именно:

1. Устранить причины и последствия указанных действий путем отмены Распоряжений и возврата сторон к первоначальному состоянию (существующему до издания Распоряжений).

2. При наличии правовых оснований, не позволяющих осуществить такой возврат, провести в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, если до истечения установленного срока не будет принято иное законное решение по выбору управляющей организации.

О выполнении предупреждения сообщить в Московское областное УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Руководитель