



**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

06.09.2021 № 06/15601/21

На № _____ от _____

Администрация Сергиево-
Посадского городского округа
Московской области

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 06-13/20з-21
о прекращении действий (бездействия),**

которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

В Московское областное УФАС России поступила информация о признаках нарушения антимонопольного законодательства Администрацией Сергиево-Посадского городского округа Московской области (далее – Администрация) на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно информации, в нарушение норм действующего законодательства Администрацией назначена временная управляющая организация ООО «Меркурий» для управления многоквартирными домами, ранее находившимися в управлении МУП «Рассвет».

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

Распоряжением Администрации от 14.10.2020 № 151-РЗ «Об исключении ООО «Посадское обслуживание домов» из перечня организаций, включении в перечень организаций ООО «Меркурий» и определении управляющей организации для управления многоквартирными домами» 234 многоквартирных домов, ранее находившиеся в управлении МУП «Рассвет» (далее – Многоквартирные дома), переданы во временное управление ООО «Меркурий».

Основанием для издания указанного распоряжения послужило обращение МУП «Рассвет» от 13.10.2020 № б/н с просьбой принять решение об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися в управлении МУП «Рассвет», ввиду нахождения учреждения в тяжелом финансовом положении.

Правила 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 (далее – Правила), утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616.

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.

Частью 1 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно части 2 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

В соответствии с частью 3 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, вносит изменения в реестр

лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно имеющейся информации письмо о прекращении деятельности по управлению МУП «Рассвет» Многоквартирными домами, ввиду нахождения учреждения в тяжелом финансовом положении, в Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – ГЖИ) не направлено.

Документов, подтверждающих наступление установленных законом условий для определения управляющей организации для управления Многоквартирными домами, Администрацией не представлено.

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 информации 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 информации, 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 Многоквартирными домами без торгов.

Многоквартирные дома были переданы во временное управление управляющей организации ООО «Меркурий» распоряжением Администрации 14.10.2020.

Администрацией с 14.10.2020 и по настоящее время в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации конкурс не проведен.

Сведений о совершении указанных в Правилах действий, в том числе о проведении предусмотренного законом конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, Администрацией не представлено.

Всего на территории Московской области по информации, размещенной

в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (www.dom.gosuslugi.ru), более 1400 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 непроведение открытого конкурса в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами обеспечивает ООО «Меркурий» преимущественным перед иными хозяйствующими субъектами правом управления многоквартирными домами, расположенными на территории Сергиево-Посадского городского округа Московской области, что может быть рассмотрено как обеспечение данному обществу более выгодных условий осуществления хозяйственной деятельности вследствие действий Администрации.

В связи с наличием в действиях (бездействии) Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, чем создано преимущественное положение ООО «Меркурий» на соответствующем рынке, Московское областное УФАС

России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения таких действий (бездействий) путем проведения в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами, если до истечения установленного срока не будет принято иное законное решение по выбору управляющей организации.

Предупреждение подлежит исполнению в трехмесячный срок с момента его получения.

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 (конкуренции).

Руководитель