



**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](mailto:to50@fas.gov.ru)

05.04.2022 № 06/6261/22

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Администрация г.о. Дзержинский  
Московской области

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 06-13/28 з-22  
О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ  
ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

В Московское областное УФАС России поступило заявление ООО «Инфраструктура» о признаках нарушения антимонопольного законодательства Администрацией муниципального образования городского округа Дзержинский Московской области (далее – Администрация) на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно заявлению в нарушение норм действующего законодательства Администрацией назначена управляющая организация ООО «Управление городскими общежитиями» для управления многоквартирными домами, расположенными в городском округе Дзержинский Московской области по адресам:

- ул. Академика Жукова д. 20, д. 20А, д. 20Б, д. 20В, д. 21, д. 21А, д. 21Б, д. 22, д. 23, д. 23А, д. 26, д. 34, д. 38, д. 40;
- ул. Бондарева д. 2, д. 5, д. 15, д. 18, д. 19, д. 20, д. 21, д. 23, д. 25, д. 27, д. 28;
- ул. Дзержинская д. 8, д. 9, д. 10, д. 11, д. 12, д. 13, д. 14, д. 15, д. 18, д. 19, д. 20, д. 21, д. 22, д. 24, д. 27;
- пл. Дмитрия Донского д. 3, д. 5, д. 6;
- ул. Ленина д. 4, д. 5, д. 6, д. 7, д. 9, д. 14, д. 15, д. 16, д. 17, д. 18, д. 19, д. 20, д. 21, д. 24, д. 25;
- ул. Лермонтова д. 1, д. 2, д. 3, д. 4, д. 5, д. 6, д. 7, д. 8, д. 9, д. 10, д. 11, д. 11А, д. 12, д. 12А, д. 13, д. 13А, д. 13Б, д. 15, д. 16, д. 17, д. 19, д. 20, д. 23, д. 24;
- ул. Лесная д. 2, д. 12Б, д. 16, д. 20, д. 22;
- ул. Поклонная д. 3, д. 3А;
- пр-зд Пушкина д. 1;

№ 309194

- пл. Святителя Николая д. 3, д. 3А, д. 4, д. 5, д. 6, д. 6А, д. 7, д. 7А;
- ул. Спортивная д. 2, д. 3, д. 4, д. 5, д. 6, д. 7, д. 9, д. 10, д. 11, д. 13, д. 14, д. 15, д. 16, д. 17, д. 18, д. 19, д. 20, д. 21;
- ул. Строителей д. 1, д. 4, д. 6, д. 7, д. 8, д. 10, д. 12, д. 14, д. 16, д. 18, д. 20;
- ул. Томилинская д. 13, д. 14, д. 21, д. 22А, д. 23, д. 24, д. 25, д. 26, д. 27, д. 28, д. 29;
- ул. Шама д. 1, д. 2, д. 3, д. 4, д. 5, д. 6;
- ул. Школьная д. 1, д. 2, д. 4;
- ул. Угрешская д. 6, д. 10 (далее – Многоквартирные дома).

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

Многоквартирные дома переданы в управление управляющей организации ООО «Управление городскими общежитиями» в соответствии с постановлением Администрации от 11.11.2021 № 674-ПГА «Об определении управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирных домах выбранный способ управления (управляющей организацией) не реализован» (далее – Постановление).

Согласно Постановлению решение о передаче Многоквартирных домов в управление ООО «Управление городскими общежитиями» 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 соответствии 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, назначение временной управляющей организации возможно в строго определенных законом случаях.

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 «Управление городскими общежитиями».

Всего на территории Московской области по информации, размещенной в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства ([www.dom.gosuslugi.ru](http://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), которое 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 Постановления и уклонении от обязанности проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, привели к предоставлению ООО «Управление городскими общежитиями» 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 «Управление городскими общежитиями» 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 Постановления и возврата сторон к первоначальному состоянию (существующему до издания Постановления).

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