

>; <...>; <...> <...>, <...>

<...>, журналиста, члена Общественно-консультативного совета при Адыгейском УФАС России.

рассмотрев дело № А-20/11-13 по признакам нарушения ООО «Управляющая компания ЖЭУ №1» (г. Майкоп, ул. 12 Марта, 155, ИНН 0105048426), ООО «Управляющая компания ЖЭУ №2» (г. Майкоп, ул. Зюзина, 25, ИНН 0105048433), ООО «Управляющая компания ЖЭУ №3» (г. Майкоп, ул. Пионерская, 195, ИНН 0105048546), ООО «Управляющая компания ЖЭУ №4» (г. Майкоп, ул. Некрасова, 301А ИНН 0105048391), ООО «Управляющая компания ЖЭУ №6» (г. Майкоп, ул. Шоссейная, 10, ИНН 0105048151), пункта 4 части 1 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Начиная с осени 2012 года на территории муниципального образования «Город Майкоп» управляющие компании стали отказываться от функций исполнителя коммунальных услуг в части расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида (далее – функция исполнителя коммунальных услуг).

Из имеющихся в распоряжении Адыгейского УФАС России материалов следовало, что на территории МО «Город Майкоп» функционируют 6 управляющих компаний, из которых 5 управляющих компаний под различными предлогами отказывались от функций исполнителя коммунальных услуг и предлагали собственникам многоквартирных домов переходить на непосредственное управление.

В средствах массовой информации был опубликован ряд статей, об уклонении управляющих компаний города Майкопа от функций управления многоквартирными домами (далее: - МКД или многоквартирный дом), а именно:

На сайте газеты Советская Адыгея (<http://www.sov-adyg.ru/index.php?newsid=14446>) 01.02.2013 вышла статья <...> В указанной статье директор АТЭК <...> заявляет, что «...управляющие организации города стали дружно подталкивать собственников жилья в МКД, к переходу на способ непосредственного управления ими...», «Они (прим. Управляющие компании) инициировали переход домов на непосредственное управление, сняв с себя ответственность за сбор платежей. Управляющие компании поступают довольно лукаво. Под благовидным предлогом они выталкивают жильцов на непосредственное управление своими домами, а позже заключают с ними договоры на их техническое обслуживание и текущий ремонт»;

Управление Роспотребнадзора по РА 11.03.2013 на своем сайте опубликовало статью в которой говорится, что наиболее частым обращением является односторонний отказ от исполнения соответствующих обязательств, связанных с тепло-, водо-, и электроснабжением квартир граждан;

Статья в газете Аргументы и факты – Адыгея «Коммунальщики Адыгеи пугают жильцов банкротством», опубликована 17.04.2013 на интернет сайте издания (<http://www.adigea.aif.ru/society/archive/48886>);

Статья в газете Аргументы и факты – Адыгея «Одна из управляющих компаний города пыталась уклониться от подписания договоров управления с жителями многоквартирных домов», опубликована 20.05.2013 на интернет сайте издания (<http://www.adigea.aif.ru/society/archive/328268>);

Публикация на сайте Прокуратуры Республики Адыгея: «Прокуратурой города Майкопа выявлены факты уклонения управляющей компании (прим. ЖЭУ №3) от подписания договоров управления с жителями многоквартирных домов», опубликовано 20.05.2013 (<http://www.adygproc.ru/node/1018>).

В своем докладе «О деятельности Уполномоченного по правам человека в Республике Адыгея в 2012 году», уполномоченный по правам человека сообщает:

- в 2012 году в Майкопе сложилась ситуация, в которой управляющие компании вдруг стали отказываться от подписания договоров по управлению МКД и дружно предложили собственникам жилья перейти на непосредственное управление домами.

- к примеру, на 01.01.2013 ЖЭУ №1 отказало в заключении договора на управление 46 МКД из 50.

- необходимо срочно проанализировать сложившуюся ситуацию по массовому переводу МКД на непосредственное управление».

Адыгейский филиал ОАО «Кубаньэнергосбыт» 18.04.2013 за №04.01.09/404 обращалось к Главному федеральному инспектору по Республике Адыгея Аппарата полномочного представителя Президента РФ в ЮФО. В своем письме Адыгейский филиал ОАО «Кубаньэнергосбыт» информирует о том, что «...принимая во внимание негативную ситуацию, сложившуюся в связи с отказом управляющих компаний (кроме ООО УК «ЖЭУ №5») от функции исполнителя коммунальных услуг в отношении жителей значительной части многоквартирных домов г. Майкопа, а также неготовность жителей многоквартирных домов к реализации якобы «выбранного ими» (по мнению руководства управляющих компаний и администрации г. Майкопа) «непосредственного способа управления домами», Адыгейским филиалом ОАО «Кубаньэнергосбыт» направлялось 19.09.2012 обращение в адрес администрации г. Майкопа о необходимости обеспечения соблюдения требований Жилищного кодекса РФ на территории города.

Также Адыгейский филиал ОАО «Кубаньэнергосбыт» в своем ответе на представление прокуратуры г. Майкопа, сообщает, следующее: «...как следует из общения с жителями многоквартирных домов, «осознанный выбор непосредственного способа управления» не является осознанным желанием населения, а следствием ультимативной политики, в соответствии с которой управляющие компании предлагают населению заключить договора управления исключительно на предлагаемых исполнителями коммунальных услуг условиях. В противном случае представителям жителей домов выдаются типовые бланки протоколов собраний жителей (проводимых в виде заочного голосования) и

сообщается о том, что у них нет иного выхода, как оформить его в «нужном» варианте...».

В течение первого полугодия 2013 года собственники многоквартирных домов, расположенных на территории МО «Город Майкоп», на личном приеме у руководителя либо посредством телефонных звонков, обращались в Адыгейское УФАС России с жалобами на действия всех управляющих компаний за исключением ООО УК «ЖЭУ №5».

Во исполнение поручения ФАС России от 24.04.2011 года №АЦ/16396 Адыгейским УФАС России был проведен анализ рынка по управлению многоквартирными домами в границах МО «Город Майкоп». В соответствии с данными проведенного анализа было установлено, что на территории МО «Город Майкоп» на соответствующем рынке осуществляют деятельность всего 6 управляющих компаний: ООО «УК ЖЭУ №1», ООО «УК ЖЭУ №2», ООО «УК ЖЭУ №3», ООО «УК ЖЭУ №4», ООО УК «ЖЭУ №5», ООО «УК ЖЭУ №6».

По результатам проведенного анализа сложившейся ситуации в действиях управляющих компаний были выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, допущенные на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами в границах муниципального образования «Город Майкоп».

В связи с обнаружением признаков нарушения пункта 5 части 1 статьи 11 Закона о защите конкуренции, 03.07.2013 приказом Адыгейского УФАС России № 60 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» в отношении ООО «УК ЖЭУ №1», ООО «УК ЖЭУ №2», ООО «УК ЖЭУ №3», ООО «УК ЖЭУ №4», ООО «УК ЖЭУ №6» было возбуждено дело № А-20/11-13.

Определением № 1322 от 11.07.2013 в качестве заинтересованных лиц были привлечены к участию в деле: Администрация МО «Город Майкоп», Министерство строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Адыгея, Управления государственных инспекций по надзору за строительством зданий, сооружений и эксплуатацией жилищного фонда Республики Адыгея, ОАО «Кубаньэнергосбыт», МУП «Майкопводоканал», ОАО «Автономная теплоэнергетическая компания», представители многоквартирных домов обслуживаемых управляющими компаниями на территории МО «Город Майкоп».

Определением №1597 от 16.08.2013 рассмотрение дела было отложено в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств. Этим же определением, в соответствии с совместным Приказом № 878/215 от 30.12.2004 МВД Российской Федерации и ФАС России «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия Министерства внутренних дел Российской Федерации и Федеральной антимонопольной службы», Комиссией было принято решение обратиться в МВД по Республике Адыгея для оказания практической помощи Адыгейскому УФАС России в сборе и закреплении доказательств нарушений антимонопольного законодательства.

Определением №1923 от 01.10.2013 в порядке пунктов 2, 3, 4 части 1 статьи 47 Закона о защите конкуренции было прекращено участие в рассмотрении дела в

качестве заинтересованного лица: Администрации МО «Город Майкоп», Министерства строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Адыгея, Управления государственных инспекций по надзору за строительством зданий, сооружений и эксплуатацией жилищного фонда Республики Адыгея, ОАО «Кубаньэнергосбыт», МУП «Майкопводоканал», ОАО «Автономная теплоэнергетическая компания», представителей многоквартирных домов обслуживаемых управляющими компаниями на территории МО «Город Майкоп» и было принято решение признать в рассматриваемых Комиссией действиях управляющих компаний признаки нарушения пункта 4 части 1 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Определением №1924 от 01.10.2013 срок рассмотрения дела был продлен до 30.12.2013 года.

Определением № 1928 от 02.10.2013 в качестве лиц, располагающих сведениями о рассматриваемых обстоятельствах, Комиссией были привлечены к участию в деле: Уполномоченный по правам человека в Республике Адыгея, Администрация МО «Город Майкоп», Министерство строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Адыгея, Управления государственных инспекций по надзору за строительством зданий, сооружений и эксплуатацией жилищного фонда Республики Адыгея, ОАО «Кубаньэнергосбыт», МУП «Майкопводоканал», ОАО «Автономная теплоэнергетическая компания», старшие домов и собственники многоквартирных домов, обслуживаемых (бывших в обслуживании) управляющими компаниями на территории МО «Город Майкоп».

В процессе рассмотрения дела, на заседаниях Комиссии ответчиками делались заявления и давались пояснения, которые Комиссия принимала к сведению.

Представители ООО «УК ЖЭУ №2», ООО «УК ЖЭУ №4» и ООО УК «ЖЭУ№6» на заседаниях Комиссии сообщили, что они помогали собственникам многоквартирных домов в оформлении протоколов собраний, но только по их просьбе. Также сообщили о том, что сговора между ними не было. Проблема высоких долгов управляющих компаний в том, что тариф на обслуживание слишком низкий, и повышать его собственники не согласны.

Представители ООО «УК ЖЭУ №1» и ООО «УК ЖЭУ №3» заявили, что их организациями никого воздействия на собственников многоквартирных домов не оказывалось, переходить на непосредственное управление они никого не заставляли, да и не могли в силу закона, т.к. способ выбора управления многоквартирными дома исключительно право его собственников.

Директор ООО «УК ЖЭУ №6» (время 39м.00с., аудиозапись №2) <...>, на заседании Комиссии сообщил следующее:

Я не хочу очевидное отрицать и поэтому скажу, что я собирал старших домов, чтобы донести информацию о текущих проблемах. Да, у управляющих компаний на сегодняшний день проблемы и они усугубляются в силу законов, которые направлены на ухудшение положения управляющих компаний. Я никого не заставлял переходить на непосредственное управление, но сообщал, что управляющая компания находится в таком состоянии, что дальше выполнять свою работу не может по причине того, что у нас большие долги. Если управляющая компания дает консультации, кто запрещает нам их давать? Я много раз говорил

всем, что самая лучшая форма управления это создание ТСЖ. Также я говорил, что всем кто захочет создать ТСЖ в нашем районе, мы всячески будем помогать. Управляющая компания это коммерческая организация, которая создается для извлечения выгоды.

В ходе рассмотрения дела на основании статьи 25 Закона о защите конкуренции, была запрошена информация:

Определением о назначении дела А-20/11-13 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению (исх. №1322 от 11.07.2013) у ответчиков было запрошено письменное обоснование отказа от функций исполнителя коммунальных услуг в части расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги. У привлеченных к участию в деле лиц, в качестве лиц располагающих сведениями о рассматриваемых обстоятельствах, были запрошены имеющиеся материалы (при наличии) указывающие на отказ либо уклонение управляющих компаний от функций исполнителя коммунальных услуг в части расчетов с ресурсоснабжающими организациями.

Определением об отложении рассмотрения дела № А-20/11-13 (исх. № 1597 от 16.08.2013) у ответчиков были запрошены заверенные копии писем, направленных ресурсоснабжающим организациям с предложением о заключении возмездных договоров по сбору платы за потребленные коммунальные ресурсы (при наличии). У ОАО «Кубаньэнергосбыт», ОАО «Автономная теплоэнергетическая компания» и МУП «Майкопводоканал» запрошена информация о фактах обращения к ним управляющих компаний с целью заключения возмездных договоров по сбору платы за потребленные коммунальные ресурсы.

На запросы информации Адыгейского УФАС России были представлены следующие документы и информация:

- ООО «УК ЖЭУ №1» в своем письменном объяснении от 29.07.2013 за №556 сообщило следующее: *«В обслуживании ООО «УК ЖЭУ №1» имеются многоквартирные дома, выбравшие на общем собрании собственников помещений способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление многоквартирным домом (Протоколы общих собраний приложены). Факты отказа от заключения договоров с потребителями и поставщиками отсутствуют. Никаких письменных, либо устных договоренностей с другими управляющими организациями, работающими на данном рынке услуг, об отказе от заключения предусмотренных действующим законодательством при управлении многоквартирными домами договоров, ООО «УК ЖЭУ №1» не имеет»;*

- ООО «УК ЖЭУ №2» в своем письменном объяснении от 29.07.2013 за №347 сообщило следующее: *«...факты отказа от заключения договоров с потребителями и поставщиками отсутствуют. Никаких письменных, либо устных договоренностей с другими управляющими организациями, работающими на данном рынке услуг, об отказе от заключения предусмотренных действующим законодательством при управлении многоквартирными домами договоров, ООО УК «ЖЭУ2» не имеет»;*

- ООО «УК ЖЭУ №3» в своем письменном объяснении от 25.07.2013 за №358 сообщило, что с их стороны факты отказа от заключения договоров с потребителями отсутствуют. *«Никаких письменных, либо устных договоренностей с другими управляющими организациями, работающими на данном рынке услуг, об отказе от заключения предусмотренных действующим законодательством при управлении многоквартирными домами договоров, ООО «УК ЖЭУ 3» не имеет».*

В письме от 16.09.2013 за №455 сообщило, что выбор способа управления многоквартирным домом, в соответствии с законодательством, относится исключительно к компетенции собственников помещений. Также было сообщено о том, что ООО «УК ЖЭУ №3» не направляло предложений ресурсоснабжающим организациям о заключении возмездных договоров по сбору платы за потребленные коммунальные ресурсы;

- ООО «УК ЖЭУ №4» в своем письменном объяснении от 05.08.2013 за №426 сообщило, что *«Факты отказа от заключения договоров с потребителями и поставщиками отсутствуют. Никаких письменных, либо устных договоренностей с другими управляющими организациями, работающими на данном рынке услуг, об отказе от заключения предусмотренных действующим законодательством при управлении многоквартирными домами договоров, ООО «УК ЖЭУ №4» не имеет»;*

- ООО «УК ЖЭУ №6» в своем письменном объяснении от 12.08.2013 за №1160 сообщило, что в период с апреля по май 2013 собственниками 18 многоквартирных домов были расторгнуты договоры управления с ООО «УК ЖЭУ №6», по причине выбора в качестве управляющей организации – ООО «Восход Сити», 3 дома перешли в ООО Управляющая компания «Феникс» еще 12 домов приняли решение о переходе на непосредственное управление.

Привлеченные к участию в рассмотрении дела лица, располагающие сведениями о рассматриваемых обстоятельствах, сообщили следующее.

В своем обращении к членам Комиссии (исх. от 23.08.2013 №410) Уполномоченный по правам человека в Республике Адыгея <...>

сообщил:

В течение 2012 года в аппарат Уполномоченного по правам человека в Республике Адыгея поступили письменные жалобы жильцов дома №447 по ул. Пролетарская, дома №217 по ул. Калинина, дома №139 по ул. П. Лумумбы, многочисленные устные заявления граждан на нарушение их жилищных прав управляющими компаниями.

Рассмотрение этих жалоб показало, что наряду с проблемами по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, обозначилась проблема в обеспечении права граждан на выбор способа управления многоквартирными домами, определенного статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Она заключается в следующем.

В 2012 году Управляющие компании вдруг дружно стали отказываться от исполнения или пролонгации заключенных ранее договоров управления многоквартирными домами, предлагая жителям либо перейти на непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в доме, либо выбрать другую

управляющую компанию.

Анализ жалоб жителей многоквартирных домов, телефонных сообщений, встреч с жильцами позволил определить организационные и психологические методы в работе управляющих компаний и администрации муниципального образования «Город Майкоп» по переводу многоквартирных домов на непосредственное управление.

Наглядно это видно на примере перевода ООО «Управляющая компания ЖЭУ №4» дома N 217 по ул. Калинина г. Майкопа на непосредственное управление.

По инициативе ООО «Управляющая компания ЖЭУ №4» организуется проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором представитель управляющей компании настойчиво убеждает собственников заключить с управляющей компанией Договор на техническое обслуживание многоквартирного дома. Представитель управляющей компании убеждает граждан, что это необходимо сделать в целях приведения управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и Постановления Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 года. Представитель управляющей компании обещает улучшить работу по обслуживанию дома, обратить особое внимание на ремонт, убеждает, что повысится уровень контроля жителей за оплатой жилищно-коммунальных услуг.

Жители, поверив обещаниям представителя управляющей компании, и не разобравшись в тонкостях и терминологии ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимают решение на заключение с управляющей компанией Договора на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, считая, что это Договор управления многоквартирным домом и тем самым жильцами принимается решение о непосредственном управлении многоквартирным домом.

Управляющая компания представляет жителям многоквартирного дома проект Договора на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предлагает в кратчайший срок принять договор на общем собрании. Управляющая компания также представляет жителям бланк протокола общего собрания, который необходимо заполнить. На собрании представитель управляющей компании, как правило, не присутствует. За принятие Договора на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме агитируют члены Совета многоквартирного дома, и получается, что решение о принятии Договора и решение о непосредственном управлении многоквартирным домом принято по инициативе жителей многоквартирного дома, хотя в повестке дня общего собрания вопрос о выборе непосредственного управления многоквартирным домом отсутствует.

После заключения собственниками помещений в многоквартирном доме с управляющей компанией Договора на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, управляющая компания разъясняет собственникам, что она уже не управляет их многоквартирным домом, а оказывает собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. И если жильцы не согласны с условиями предоставления услуг, им предлагается найти другую компанию.

По такой схеме переведена на непосредственное управление значительная часть многоквартирных домов в г. Майкопе.

В результате таких действий управляющих компаний более 60% многоквартирных домов в г. Майкопе обслуживается управляющими компаниями по договору на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (т.е. по договору предоставления услуг) или вообще без всякого договора.

Во многих многоквартирных домах жители не знают, по какой форме осуществляется управление их домом.

По такой же схеме ООО «Управляющая компания ЖЭУ N1» пыталась перевести на непосредственное управление дом N447 по ул. Пролетарская. Однако жители поняли намерения управляющей компании и настояли на заключении Договора управления многоквартирным домом. Для этого понадобились встречи с бывшим главой муниципального образования «Город Майкоп» и его указание руководителю ООО «Управляющая компания ЖЭУ N1» заключить с домом N 447 по ул. Пролетарская договор управления. Только после этого руководителем ООО «Управляющая компания ЖЭУ N1» был подписан договор управления многоквартирным домом.

Представитель Министерства строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Адыгея, в своем выступлении сообщил следующее: Нами ведется мониторинг перехода домов из одного вида управления в другой и можем сказать, что процесс перехода был всегда вялотекущим, а с конца 2012 года этот процесс стал нести массовый характер. Подтолкнули управляющие компании к согласованному уходу от функций ресурсоснабжающих организаций то, что у них скопились большие долги перед поставщиками ресурсов. Указанные обстоятельства свидетельствуют о наличии сговора между ответчиками. Также представителем было заявлено о возможном участии в рассматриваемом соглашении управляющих компаний и администрации МО «Город Майкоп».

Представитель администрации МО «Город Майкоп» на заседании Комиссии опроверг участие, в какой бы то ни было форме, администрации МО «Город Майкоп» в разработке и реализации рассматриваемого соглашения управляющих компаний.

В ходе рассмотрения дела участие администрации МО «Город Майкоп» в реализации соглашения управляющих компаний Комиссии установить не удалось.

ОАО «Автономная теплоэнергетическая компания» (исх. от 26.08.2013 за №1179) сообщило следующее.

Между ОАО «АТЭК» и управляющими компаниями 24.06.2011г. заключены договоры на поставку тепловой энергии (категория - население, юридическое лицо).

В период с 01.01.2013. по настоящее время в связи с изменениями объемов потребляемой тепловой энергии, в указанные договоры были внесены изменения в связи с тем, что управляющими компаниями были расторгнуты договоры управления

домами с собственниками помещений МКД, которые впоследствии избрали способ непосредственного управления домом.

Всего с 01.01.2013 были изменены объемы поставок тепловой энергии:

Наименование УК	№ договора	Кол-во жилых домов в управлении у УК, в которые подается тепловая энергия по договору на поставку тепловой энергии		
		По состоянию на 01.01.2013г	По состоянию на 01.08.2013г	По состоянию на 01.09.2013г
000 «УК ЖЭУ №1»	№ 60 от 24.06.11	42	14	32
000 «УК ЖЭУ №2»	№ 61 от 24.06.11	38	18	18
000 «УК ЖЭУ №3»	№ 62 от 24.06.11	64	48	50
000 «УК ЖЭУ №4»	№ 63 от 24.06.11	51	43	43
000 «УК ЖЭУ №6»	№ 66 от 24.06.11	78	61	61

Изменения в договоры на поставку тепловой энергии, заключенные между теплоснабжающей организацией и управляющими организациями, вносились по инициативе управляющих компаний, на основании предоставленных управляющими компаниями протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом - непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме. Копии уведомлений о внесении изменений в договоры, а также копии протоколов общего собрания прилагаются на 40л.

Полагаем, что при расторжении договоров управления с собственниками помещений, в многоквартирных жилых домах управляющими компаниями были допущены нарушения норм действующего законодательства, так как соглашения о расторжении договоров между собственниками помещений и управляющими компаниями не заключались.

Кроме того, в соответствии с нормами действующего жилищного законодательства, роль управляющей компании в процессе предоставления коммунальных услуг не сводится исключительно к участию в расчетах между потребителями и ресурсоснабжающими организациями в качестве посредника.

В соответствии с требованиями действующего законодательства (п.4 ст. 155, ст. 161 Жилищного кодекса РФ, пп. б, г, п.31, пп. "а" п. 32 Правил N 354, ст. 544 Гражданского кодекса РФ) управляющие компании не только обязаны обеспечить собственникам помещений в многоквартирном доме оказание коммунальных услуг в необходимых.

объемах и надлежащего качества, произвести начисление платы за коммунальные услуги и выдать квитанции на оплату услуг, но также наделены правами требовать с граждан внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

В нарушение указанных норм, отдельные управляющие компании не обеспечивают исполнение функций исполнителя коммунальных услуг в части сбора денежных средств за предоставленные собственникам помещений в МКД коммунальные услуги - не требуют с граждан внесения платы за потребленные коммунальные услуги, и систематически допускают просрочку оплаты за потребленные услуги по теплоснабжению и горячему водоснабжению. По состоянию на 26.08.2013г. долг управляющих компаний перед теплоснабжающей организацией за потребленную/поставленную тепловую энергию, в т.ч. по домам, вышедшим из управления управляющих компаний, составляет:

ООО «Управляющая компания ЖЭУ N 1» - 552,95 тыс. руб.

ООО «Управляющая компания ЖЭУ N 2» - 15597,84 тыс. руб.

ООО «Управляющая компания ЖЭУ № 3» - 9714,6 тыс. руб.

ООО «Управляющая компания ЖЭУ N 4» - 12044,66 тыс. руб.

ООО «Управляющая компания ЖЭУ № 6» - 37103,68 тыс. руб.

Также на заседаниях Комиссии представителем ОАО «Автономная теплоэнергетическая компания» было сообщено следующее: Когда с начала года Управляющие компании массово начали нам приносить протокола собственников жилья в соответствии, с которыми менялась форма управления домом на непосредственное управление, мы их (протокола) возвращали управляющим компаниям обратно в связи с тем, что они не соответствовали требованиям законодательства. В последующем управляющие компании приносили их вновь, но с исправлениями.

Тот факт, что управляющие компании принимали протокола собраний собственников МКД, на которых решался вопрос о переходе МКД на непосредственное управление, и расторгли на их основании договора управления, составленные с нарушениями законодательства, а значит и не имеющими юридической силы, также свидетельствуют о заинтересованности в этом управляющих компаний.

На основании совместного Приказа № 878/215 от 30.12.2004 МВД Российской Федерации и ФАС России «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия Министерства внутренних дел Российской Федерации и Федеральной антимонопольной службы» Комиссия 19.08.2013 №1609 обратилась в МВД по Республике Адыгея в целях оказания практической помощи Адыгейскому УФАС России в сборе и закреплении доказательств нарушений антимонопольного

законодательства.

В целях содействия в рассмотрении дела, МВД по РА выделила сотрудника УЭБ и ПК МВД по РА (исх. от 27.08.2013 №7/6183), которым был проведен выборочный опрос старших домов, обслуживаемых соответствующими управляющими компаниями, а также директоров всех пяти управляющих компаний.

Проведенный опрос старших домов, обслуживаемых соответствующими управляющими компаниями, показал следующее.

ООО «УК ЖЭУ №1»:

гр. <...>, (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул. 12 Марта, 144)

Вопрос: Как и кем формулировались вопросы повестки дня общего собрания, на котором было принято решение о смене способа управления?

Ответ: Повестку дня вручили в ООО «УК ЖЭУ №1»;

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости изменения способа управления МКД на непосредственное управление?

Ответ: Расторжение договора в одностороннем порядке.

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: Бланки представлялись юристами ООО УК «ЖЭУ №1», в последующем я их раздавала жильцам – собственникам в руки».

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости обратного заключения договора управления МКД с управляющими компаниями?

Ответ: Было объяснение, что в связи с продлением Федеральной программы по проведению капитального ремонта, необходимо чтобы 80% домов, обслуживались управляющими компаниями.

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул.Пионерская, 413)

Вопрос: Кто выступил инициатором проведения общего собрания собственников помещений по вопросу выбора способа непосредственного управления МКД?

Ответ: Инициатором выступило ООО «УК ЖЭУ №1», но в протоколе указали меня.

Вопрос: Как и кем формулировались вопросы повестки дня общего собрания, на котором было принято решение о смене способа управления?

Ответ: Вопросы были сформулированы ООО «УК ЖЭУ №1»;

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости изменения способа управления МКД на непосредственное управление?

Ответ: Поставили перед фактом, расторгли договор в одностороннем порядке.

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: Бланки представлялись юристами ООО УК «ЖЭУ №1», в последующем я их раздавала жильцам – собственникам в руки».

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости обратного заключения договора управления МКД с управляющими компаниями?

Ответ: В связи с продлением Федеральной программы по проведению капитального ремонта, необходимо вернуться в управляющую компанию.

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул. 12 Марта, 146)

Вопрос: Кто выступил инициатором проведения общего собрания собственников помещений по вопросу выбора способа непосредственного управления МКД?

Ответ: Инициатором выступило ООО «УК ЖЭУ №1», но в протоколе собрания собственников указали меня.

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости изменения способа управления МКД на непосредственное управление?

Ответ: Поставили перед фактом, без объяснения причин сформулировали повестку дня общего собрания.

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости изменения способа управления МКД на непосредственное управление?

Ответ: Расторжение в одностороннем порядке договора с собственниками.

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: Бланки протоколов проведения общего собрания, заготавливались юристами ООО «УК ЖЭУ №1».

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости обратного заключения договора управления МКД с управляющими компаниями?

Ответ: Было объяснение, что в связи с продлением Федеральной программы по проведению капитального ремонта, необходимо чтобы 80% домов, обслуживались управляющими компаниями.

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул. Пионерская, 411)

Вопрос: Кто выступил инициатором проведения общего собрания собственников помещений по вопросу выбора способа непосредственного управления МКД?

Ответ: Инициатором выступило ООО «УК ЖЭУ №1», но в протоколе собрания собственников указали меня.

Вопрос: Как и кем формулировались вопросы повестки дня общего собрания, на котором обсуждался вопрос изменения способа управления?

Ответ: Поставили перед фактом. Без объяснений сформулировали вопросы повестки дня данного общего собрания.

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости изменения способа управления МКД на непосредственное управление?

Ответ: Расторжение в одностороннем порядке договора с собственниками.

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: Бланки протоколов проведения общего собрания, заготавливались юристами ООО «УК ЖЭУ №1».

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул. Пионерская, 405)

Вопрос: Как и кем формулировались вопросы повестки дня общего собрания, на котором было принято решение о смене способа управления?

Ответ: Повестку дня вручили в ООО «УК ЖЭУ №1»;

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости изменения способа управления МКД на непосредственное управление?

Ответ: Расторжение договора в одностороннем порядке.

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: Бланки представлялись юристами ООО «УК ЖЭУ №1».

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости обратного заключения договора управления МКД с управляющими компаниями?

Ответ: Было объяснение, что в связи с продлением Федеральной программы по проведению капитального ремонта, МКД.

ООО «УК ЖЭУ №2»:

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул. Пролетарская, 353)

Вопрос: Как и кем формулировались вопросы повестки дня общего собрания, на котором было принято решение о смене способа управления?

Ответ: Протокол собрания с повесткой дня был взят в ООО «УК ЖЭУ №2»;

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости изменения способа управления МКД на непосредственное управление?

Ответ: Нежелание выступать посредником при сборе платежей с населения.

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: ООО «УК ЖЭУ №2».

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул.Титова, 87)

Вопрос: Как и кем формулировались вопросы повестки дня общего собрания, на котором обсуждался вопрос изменения способа управления?

Ответ: Вопросы формулировались по стандартному протоколу, который был взят в ООО «УК ЖЭУ №2».

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: Бланки представились юристом ООО «УК ЖЭУ №2».

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул.Зюзина, 5)

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: По моей просьбе юристом ООО «УК ЖЭУ №2».

ООО «УК ЖЭУ №3»:

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул. Ленина, 4)

Вопрос: Кто выступил инициатором проведения общего собрания собственников помещений по вопросу выбора способа непосредственного управления МКД?

Ответ: Инициатором был я по просьбе ООО «УК ЖЭУ №3».

Вопрос: Как и кем формулировались вопросы повестки дня общего собрания, на котором обсуждался вопрос изменения способа управления?

Ответ: Вопросы повестки были сформулированы в заранее подготовленных бланках.

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: юристом ООО «УК ЖЭУ №3».

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости обратного перехода на обслуживание у управляющей компании?

Ответ: Объяснили, что так людям будет проще платить за услуги ЖКХ.

ООО УК «ЖЭУ 4»:

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул. Ленина, 120)

Вопрос: Кто выступил инициатором проведения общего собрания собственников помещений по вопросу выбора способа непосредственного управления МКД?

Ответ: Инициатором проведения и решения перехода было ООО «УК ЖЭУ №4».

Вопрос: Как и кем формулировались вопросы повестки дня общего собрания, на котором обсуждался вопрос изменения способа управления?

Ответ: Формулировались вопросы повестки дня управляющей компанией, директором.

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости изменения способа управления МКД на непосредственное управление?

Ответ: Компания должна заниматься своими прямыми обязанностями как ремонт домов и чистота.

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: Бланки договоров были выданы управляющей компанией.

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости обратного заключения договора управления МКД с управляющими компаниями?

Ответ: Дом может не попасть в капитальный ремонт.

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул. Краснооктябрьская, 40А)

Вопрос: Как и кем формулировались вопросы повестки дня общего собрания, на котором обсуждался вопрос изменения способа управления?

Ответ: ООО «УК ЖЭУ №4».

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: Бланки протоколов проведения общего собрания я брала в ООО «УК ЖЭУ №4».

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул. Ленина, 120)

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: Бланки получала в ООО «УК ЖЭУ №4».

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул.Курганная, 120)

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: Бланки протоколов нам давали в ООО «УК ЖЭУ №4».

ООО УК «ЖЭУ 6»:

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул. Шоссейная, 16)

Вопрос: Как и кем формулировались вопросы повестки дня общего собрания, на котором обсуждался вопрос изменения способа управления?

Ответ: По данному вопросу помогала юрист ООО «УК ЖЭУ №6».

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости изменения способа управления МКД, на непосредственное управление?

Ответ: Проще рассматривать начисления показаний приборов учета по лицевым счетам.

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: Все данные по голосованию находятся в ООО «УК ЖЭУ №6» у юриста.

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул. 7 Перулок, 14)

Вопрос: Как и кем формулировались вопросы повестки дня общего собрания, на котором обсуждался вопрос изменения способа управления?

Ответ: Вопросы повестки дня данного общедомового собрания формировала юрист ООО «УК ЖЭУ №6».

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости изменения способа управления МКД, на непосредственное управление?

Ответ: Проще рассматривать начисления показаний приборов учета по лицевым счетам.

Вопрос: Кем и как представлялись бланки протоколов проведения общего собрания собственников помещений при решении вопроса о выборе способа непосредственного управления?

Ответ: юрист ООО «УК ЖЭУ №6» представляла, как правильно заполнять бланки протоколов проведения общего собрания собственников.

гр. <...> (МКД расположен по адресу: г. Майкоп, ул. Прямая, 2А)

Вопрос: Доводы управляющей компании о необходимости изменения способа управления МКД на непосредственное управление?

Ответ: Повысится ответственность жильцов по оплате коммунальных услуг.

На вопросы оперуполномоченного УЭБ и ПК МВД по РА директора управляющих компаний отвечали следующим образом:

1. Вопрос: Кто явился инициатором расторжения договоров по оказанию услуг по ресурсоснабжению: УК или население? Предлагали ли УК старшим домов по различным причинам отказаться от этих услуг?

На данный вопрос все опрашиваемые ответили одинаково: Собственники жилья. Управляющие компании не предлагали отказаться от услуг управляющей компании.

2. Вопрос: Кто выступил инициатором заключения договоров по оказыванию услуг по техническому содержанию многоквартирных домов?

На данный вопрос все опрашиваемые ответили одинаково: Собственники жилья.

3. Вопрос: Проводились ли в администрации МО «Город Майкоп» совещания с руководителями УК, затрагивались ли на них темы отказа УК от функций ресурсоснабжающей организации и перехода только на оказание функций по техническому содержанию многоквартирных домов?

На данный вопрос все опрашиваемые, за исключением директора ООО «УК ЖЭУ №6», ответили: Не проводились.

Директор ООО «УК ЖЭУ №6» на поставленный вопрос ответил следующее: *Каждую пятницу в администрации проводятся планерки по ЖКХ с участием в т.ч. и управляющих компаний. Естественно эти вопросы в числе других бурно обсуждались.*

4. Вопрос: Создана ли ассоциация управляющих компаний г. Майкопа и если да, то, обсуждались ли эти вопросы на ее заседаниях?

На данный вопрос все опрашиваемые, за исключением директора ООО «УК ЖЭУ №6», ответили: *Ассоциация УК создана, эти вопросы на заседаниях не обсуждались.*

Директор ООО «УК ЖЭУ №6» на поставленный вопрос ответил следующее:

Ассоциация создана. Эти вопросы, в числе других, обсуждались.

5. Вопрос: Имеются ли долги перед ресурсоснабжающими организациями, все ли полученные средства от населения своевременно перечислялись им?

Это вопрос показал, что долги имеются у всех управляющих компаний за исключением ООО «УК ЖЭУ №1».

6. Вопрос: В какую сторону изменилась экономическая ситуация в управляющих компаниях после ухода многоквартирных домов на непосредственное управление?

Ответ ООО «УК ЖЭУ №1»: *Экономическая ситуация управляющей компании изменилась в положительную сторону, но некоторые дома вернулись в управление.*

Ответ ООО «УК ЖЭУ №2»: *В лучшую, долги перед ресурсоснабжающими организациями стали сокращаться.*

Ответ ООО «УК ЖЭУ №3»: *Прошло мало времени и определить очень трудно.*

Ответ ООО «УК ЖЭУ №4»: *Платежи по техническому обслуживанию стали стабильнее.*

Ответ ООО «УК ЖЭУ №6»: *Домов ушло мало, поэтому судить о чем-то рано.*

7. Вопрос: Количество домов (с указанием их адресов) изменивших способ управления на непосредственное управление за период с 01.06.2012 по 01.06.2013.

Ответ ООО «УК ЖЭУ №1»: 18 домов.

Ответ ООО «УК ЖЭУ №2»: 19 домов.

Ответ ООО «УК ЖЭУ №3»: 10 домов.

Ответ ООО «УК ЖЭУ №4»: 31 домов.

Ответ ООО «УК ЖЭУ №6»: 11 домов.

Еще одним косвенным доказательством инициирования именно управляющими компаниями принятия собственниками помещений в многоквартирных домах решений о переходе на непосредственное управление является то, что повестка дня в протоколах общего собрания собственников помещений практически одинакова.

Так в протоколах общих собраний собственников помещений МКД домов находящихся (находившихся) в обслуживании ООО «УК ЖЭУ №1» перечень вопросов выглядел следующим образом:

- о выборе председателя, секретаря собрания;
- о выборе способа управления МКД – непосредственное управление;
- рассмотрение вопроса о расторжении с ООО «УК ЖЭУ №1» договора оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД;
- о заключении договора оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с ООО «УК ЖЭУ №1».

Перечень вопросов в ООО У «ЖЭУ №2» выглядел следующим образом:

- о выборе председателя, секретаря собрания;
- о выборе способа управления МКД – непосредственное управление;
- о расторжении с ООО «УК ЖЭУ №2» договора оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД;
- о рассмотрении и утверждении условий договора управления МКД с ООО «УК ЖЭУ №2».

Перечень вопросов в ООО У «ЖЭУ №3» выглядел следующим образом:

- о выборе председателя, секретаря собрания;
- расторжение договора управления многоквартирным домом с ООО «УК ЖЭУ №3»;
- выбрать способ непосредственного управления МКД;
- заключить договор на содержание и ремонт общего имущества МКД с ООО «УК ЖЭУ №3».

Перечень вопросов в ООО У «ЖЭУ №4» выглядел следующим образом:

- о выборе председателя, секретаря собрания;
- о выборе непосредственного способа управления МКД;
- о заключении договора на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД с ООО «УК ЖЭУ №4».

Перечень вопросов в ООО У «ЖЭУ №6» выглядел следующим образом:

- о выборе председателя, секретаря собрания;

- о выборе способа управления МКД – непосредственное управление;

- о расторжении с ООО «УК ЖЭУ №6» договора на оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД.

Вместе с тем, повестка дня самих общих собраний собственников помещения МКД, на которых решался вопрос о выборе непосредственного способа управления, была определена с одинаковыми нарушениями, а именно:

1. Вопрос о выборе способа управления МКД составлен во всех случаях с нарушением, так как все МКД уже имели ранее выбранный способ управления - управление управляющими компаниями, поэтому вопрос определен не верно;

2. Расторжение в одностороннем порядке договора управления МКД с управляющими компания противоречат требованиям частей 8, 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 8 статьи 162 ЖК РФ Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#).

Частью 8.1. статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного [частями 4 и 13 статьи 161](#) настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Частью 8.2. статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Таким образом, договоры управления МКД с управляющими компаниями расторгались по «решению» собрания собственников помещений МКД в одностороннем порядке в отсутствие оснований поименованных в частях 8, 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Комиссия проанализировала документы и информацию, полученные по указанным запросам, и установила следующее:

- факты о том, что инициаторами перехода МКД на непосредственное управления выступили управляющие компании, подтверждается единообразием формы, и структуры протоколов общего собрания собственников МКД на которых решался вопрос о расторжении договоров управления и переходе на непосредственное управление;

- экономической выгодой для управляющих компаний от перехода МКД на непосредственное управление явилось сокращение их долгов перед ресурсоснабжающими организациями за счет сокращения функции исполнителя коммунальных услуг в многоквартирных домах.

- за время реализации соглашения с сентября 2012 по июнь 2013 года из 273 многоквартирных домов, находящихся в управлении у ответчиков, на непосредственное управление в период с 01.01.2013 по 30.06.2013гг., перешли 89 (32,6%), что говорит о массовости данного явления.

Рассмотрение дела №А20/11-13 было открытым, на заседаниях Комиссии мог присутствовать каждый житель МО «Город Майкоп», рассмотрение дела освещалось в периодических печатных изданиях и на телевидении Республики Адыгея. Из присутствовавших на рассмотрении дела, выступили:

<...>, член комиссии по местному самоуправлению и ЖКХ Общественной палаты Республики Адыгея:

Позвольте начать свое выступление с того, что мне импонирует сам факт возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства со стороны хозяйствующих субъектов (ООО «УК ЖЭУ №1», ООО «УК ЖЭУ №2», ООО «УК ЖЭУ №3», ООО «УК ЖЭУ №4», ООО «УК ЖЭУ №6»), функционирующих на территории г. Майкопа, и исполняющих взятых на себя комплекс жилищно-коммунальных услуг в его многоквартирном сегменте жилищного фонда.

Это, на мой взгляд, один из первых случаев и заслуживает особое внимание всего гражданского сообщества города Майкопа, да и не только Майкопа.

Управление ФАС по РА через механизм законодательного регулирования приняло соответствующие действенные меры (не заняв позицию стороннего наблюдателя) соответствующего регулирования на происходящее, какие бы сказать полегче, отклонения от норм и процессы системы управления и обслуживания МКД в г. Майкопе за период с конца 2012 и начала 2013 года, с молчаливого согласия органов местного самоуправления и территориальных органов надзора, связанных с массовым переходом МКД под управление самих собственников, что естественно создало на территории города Майкопа определенную социальную напряженность.

В результате искусственного сохранения административно - централизованной муниципальной системы управления и обслуживания многоквартирного жилого фонда, при которой МКД «закреплены» в определенных частях города за соответствующими управляющими организациями (они все созданы на базе бывших МУПов ЖЭУ) не дает возможности возникнуть и развиваться рынку жилищных услуг, в отличие от рынка жилья.

Свидетельством тому является тот факт, что если какой-либо дом на данной части территории захочет расторгнуть договор управления МКД с управляющей компанией, действующей на этой части территории, то это практически невозможно. И этим, по моему предположению, воспользовались наши УК, почувствовавшие себя полноправными хозяевами на своих территориях.

и случилось то, что случилось. Но наши руководители управляющих компаний не учли, что есть ФАС, которое обязано блюсти закон».

Представитель Министерства строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Адыгея заявил о том, что массовый уход МКД на непосредственное управление это результат реализации заключенного между управляющими компаниями соглашения.

гр. <...>, представитель собственников жилья МКД №60, 62, 64, по ул. Ленина, МКД №9, 11, 13 по ул. Мичурина, предоставила Комиссии письменную позицию собственников представляемых ею домов за подписью 36 собственников, в которой говорится следующее:

«За месяц до окончания срока договора на содержание и ремонт общего имущества МКД с ООО «УК ЖЭУ №4» управляющая компания уведомила собственников о том, что данный договор будет расторгнут с окончанием срока действия, т.е. с 12.09.2013 года. Сразу же 08.08.2013 были проведены общие собрания собственников, на которых было решено заключить новый договор на содержание и ремонт общего имущества в МКД с ООО «УК ЖЭУ №4» с 12.09.2013. протоколы собраний были переданы через директора управляющей компании <...>, юристу управляющей компании. <...> нам ответил, что у нас неправильно составлен протокол собрания и его нужно переписать. Он нам дал образец протокола, из которого следовало, что мы должны проголосовать за непосредственное управление. Мы выступили против такого управления». Далее в своем обращении собственники просят руководителя Адыгейского УФАС России разобраться в сложившейся ситуации.

гр. <...>, в своем выступлении сообщил следующее:

Я являюсь собственником квартиры по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Пролетарская/ул. Адыгейская, <...>

В начале февраля 2013 года на дверях подъездов нашего многоквартирного дома (по адресу: г. Майкоп, ул. Пролетарская, дом 304) появились уведомления о необходимости заключения договоров на поставку тепловой энергии (отопление) с теплоснабжающей организацией — ОАО АТЭК «Майкопские тепловые сети». При обращении к старшей дома <...> с вопросом о том, с чем связаны эти уведомления, от неё был получен ответ, что было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования, на котором было принято решение о выборе формы управления многоквартирным домом — непосредственное управление собственниками помещений.

В конце февраля 2013 года, по моей просьбе, <...> выдала мне не заверенную копию протокола общего собрания собственников (ОСС) помещений многоквартирного дома (МКД) от 3 декабря 2012 года № 21 (инициатором проведения которого, являлась старшая дома <...>. - собственник жилого помещения № 21), в повестке дня которого, указаны следующие вопросы:

1. О выборе председателя собрания, секретаря собрания и наделении их правом подписания протоколов.

2. О выборе способа управления многоквартирным домом. О расторжении договора управления многоквартирным домом (между управляющей компанией и собственником помещения).

3. О заключении договора на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с ООО «Управляющая компания ЖЭУ № 2» и установлении размера платы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

О проведении собрания с подобной повесткой дня (после 28 сентября 2012 года, когда собрание с подобной повесткой дня действительно проводилось) мне ничего не известно и уведомления о проведении собрания я не получал. В очном или заочном голосовании по вопросам повестки дня, указанным в протоколе от 3.12.2012г. № 21, я не участвовал. В период после проведения ОСС 28.09.2012г., насколько мне известно, никаких собраний или голосований не проводилось, был лишь проведён опрос по одному вопросу — «согласны-ли Вы перейти на непосредственное управление МКД», на который я ответил «нет» и расписался за это в опросном листе. Никаких других вопросов, при проведении опроса, мне не задавалось и в опросном листе разделов (граф), предусматривающих ответы (тем более, голосование) по каким-либо другим вопросам, не предусматривалось, никаких дополнительных документов, для ознакомления, не предоставлялось, дата проставления подписи, в опросном листе не предусматривалась.

Посчитав протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Майкоп, улица Пролетарская, 304 от 3 декабря 2012 года № 21, сфальсифицированным и недействительным я обратился в Майкопский городской суд. Рассмотрев исковое заявление по делу №2-1010/2013 от 27.03.2013 суд решил: протокол и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Майкоп, ул. Пролетарская, дом 304, от 03.12.2012 года признать недействительным.

Инициатором всех мероприятий по переходу на непосредственное управление явилась управляющая компания и администрация города Майкопа.

гр. <...>, <...> (собственники жилья многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Майкоп, ул. Пионерская 415/2) сообщили, что ООО «УК ЖЭУ №1» навязывало им переход на непосредственное управление, рассылалось листовки о благах перехода на непосредственное управление, а также сообщало об одностороннем расторжении ими договора на управление нашим МКД.

гр. <...> (председатель совета многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Майкоп, ул. Жуковского, 17) сообщила следующее:

Повестку дня собрания, на котором обсуждался вопрос о переходе нашего дома на непосредственное управление и заготовку протокола собрания собственников мне дали в ООО «УК ЖЭУ №3».

Собственниками многоквартирных домов были представлены Комиссии следующие документы:

- 22.08.2012 за №525 ООО «УК ЖЭУ №1» направило Председателю Совета МКД по

адресу: г. Майкоп, ул. Пионерская, 415/2, <...> (копии были направлены членам совета данного МКД) письмо, в котором указано следующее: «Информируем Вас, что с 01.01.2013 обслуживание Вашего дома по договору управления МКД ООО «УК ЖЭУ №1» производиться не будет в связи с не пролонгацией договора управления многоквартирного дома по адресу: г. Майкоп, ул. Пионерская, 415/2. Просим Вас принять меры для обеспечения содержания и ремонта общего имущества Вашего дома с 01.01.2013».

- ООО «УК ЖЭУ №1» ввело в практику распространение листовок на дверях подъездов обслуживаемых ими МКД следующего содержания:

*«Уважаемые жильцы дома! В связи с окончанием договора управления многоквартирным домом с ООО «УК ЖЭУ №1» перед жильцами встал вопрос о выборе способа управления. Это может быть создание ТСЖ, выбор управляющей компании или непосредственное управление. Предлагаем выбрать **непосредственное управление!** Плюсы непосредственного управления: - деньги за коммунальные услуги жильцами вносятся поставщикам коммунальных услуг, минуя управляющие компании, т.е. жильцы, могут быть уверены, что их деньги не разворовываются, не «крутятся», а идут в счет платы за их коммунальные услуги.*

Просим заключить договор на содержание и ремонт общего имущества с ООО «УК ЖЭУ №1» на год, коммунальные услуги получать от самих поставщиков коммунальных услуг.

Просим принять участие в судьбе дома, проголосовать на общем собрании по вопросу выбора непосредственного управления.

Порядок ознакомления с информацией (материалами), которые будут представлены на общем собрании можно ознакомиться в административном здании ООО «УК ЖЭУ №1».

- ООО «УК ЖЭУ №4» направило гр. <...>, уведомление о том, что в связи с окончанием срока действия договоров на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме данный договор будет расторгнут с 12.09.2013.

Аналогичные письма направлялись многим собственникам МКД. Целью данной рассылки являлась попытка подтолкнуть собственников МКД, на проведение общего собрания МКД (т.к. сами управляющие компании в силу закона не являются лицами, уполномоченными на его созыв*), и уже непосредственно на общем собрании собственников жилья им давались заранее заготовленные, а в некоторых случаях и заполненные, протоколы общего собрания.

* *Общее собрание собственников помещений может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений в данном многоквартирном доме. Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть: а) первичного - собственник или несколько собственников помещений в данном доме (ст. 45 ч. 1 ЖК РФ); б) очередного собрания - лица из числа собственников, ответственные за проведение собрания (избранные на первом собрании собственников - ст. 45 ч. 1 ЖК РФ), правление ТСЖ (если оно создано); в) внеочередного - по инициативе любого из собственников*

данного многоквартирного дома (ст. 45 ч. 2 ЖК РФ), правления ТСЖ (если оно создано), членами ТСЖ; г) по выбору управляющей организации – собственники помещений в данном доме (ст. 161 чч. 2, 3 ЖК РФ) или территориальный орган исполнительной власти (ст. 161 ч. 6 ЖК РФ).

- В письме направленном 29.05.2013 исх. №291 ООО «УК ЖЭУ №4» собственникам жилья МКД расположенного по адресу: г. Майкоп, пос. подгорный, ул. Мичурина, <...>, помимо прочей информации указано: «Рекомендуем выбрать способ управления не позволяющий «кормить» не добропорядочных соседей». При обращении в ООО «УК ЖЭУ №4» за разъяснением, какой способ управления позволяет не «кормить», собственникам сообщалось, что это выбор непосредственного способа управления.

В средствах массовой информации Республики Адыгея, во время рассмотрения дела, продолжались публикации на тему перехода многоквартирных домов на непосредственное управление.

В газете Аргументы и Факты Адыгея 01.10.2013 в № 39 (195) вышла статья <...> «Выставили счет», в которой приводятся слова одного из жителей многоквартирного дома <...>: «Управляющая компания «ЖЭУ-6» полностью переложили на законопослушных жильцов оплату за должников во всем микрорайоне, заставив людей взять дом в непосредственное управление».

Рассматриваемое дело имеет высокую социально-общественную значимость. Аналогичная ситуация по инициированию управляющими компаниями перехода МКД на непосредственное управление привело в городе Волжске (Волгоградская область) к митингам «против произвола в сфере ЖКХ». На сайте regnum.ru 21.10.2013 года была опубликована статья, в которой говорится о том, что: «Основные претензии митингующие адресовали управляющим компаниям, которые настойчиво предлагают им переходить на непосредственное управление, при этом, не информируя должным образом обо всех плюсах и минусах этого процесса. Зачастую управляющие компании не только предлагают, но и с различными нарушениями сами организуют этот переход».

Также вопросы о нарушениях допускаемых управляющими компаниями были обсуждены на встрече Президента Российской Федерации <...> и Председателя Правительства Российской Федерации <...> с секретарями первичных отделений партии «Единая Россия». По итогам данной встречи было принято решение о введении лицензирования деятельности управляющих компаний.

Обязанность управляющих компаний по предоставлению коммунальных услуг:

- подпунктом ж) пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416, управление многоквартирными домами обеспечивается выполнением стандартом по организации и осуществлению расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в

установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида.

- частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассматриваемое в данном деле соглашение управляющих компаний квалифицируется как нарушение пункт 4 части 1 статьи 11 указанного закона.

Согласно пункту 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции соглашением признается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Согласно постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.12.2010 № 9966/10 в силу части 1 статьи 11 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами, если такие соглашения приводят или могут привести, в том числе, к установлению или поддержанию цен (тарифов), скидок, надбавок (доплат), наценок. Из взаимосвязанных положений статей 11, 12, 13 Закона о защите конкуренции следует, что соглашения, которые приводят или могут привести к перечисленным в части 1 статьи 11 последствиям, запрещаются. Необходимость доказывания антимонопольным органом фактического исполнения участниками условий соглашения отсутствует, поскольку нарушение состоит в достижении договоренности, которая приводит или может привести к перечисленным в части 1 статьи 11 Закона о защите конкуренции последствиям. В соответствии с положениями статьи 4 Закона о защите конкуренции под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме, при этом факт наличия антиконкурентного соглашения не ставится в зависимость от его заключенности в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством (статьи 154, 160, 432, 434 ГК РФ).

Как следствие, доказывание наличия и фактической реализации антиконкурентного соглашения между хозяйствующими субъектами осуществляется на основании анализа их поведения в рамках предпринимательской деятельности, с учетом принципов разумности и обоснованности.

В соответствии с Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», для лиц вне зависимости от того, занимают они доминирующее положение или нет, установлены запреты на ограничивающие конкуренцию соглашения.

В данном случае, доказыванию подлежит установление факта достижения между ответчиками по делу соглашения, в соответствии с которым, хозяйствующие субъекты должны совершить обусловленные соглашением действия, направленные на достижение одной цели, а именно - установление или поддержание цен, сокращение производства товаров, а также, при необходимости, установление факта реализации ими данного соглашения.

То есть у антимонопольного органа отсутствует обязанность доказывать ограничение конкуренции, состоящего в заключении антиконкурентного соглашения, от смежных составов правонарушений, в том числе, от антиконкурентных согласованных действий.

В соответствии со статьей 8 Закона о защите конкуренции согласованными действиями хозяйствующих субъектов являются действия хозяйствующих субъектов на товарном рынке при отсутствии соглашения, удовлетворяющие совокупности следующих условий:

1) результат таких действий соответствует интересам каждого из указанных хозяйствующих субъектов;

2) действия заранее известны каждому из участвующих в них хозяйствующих субъектов в связи с публичным заявлением одного из них о совершении таких действий;

3) действия каждого из указанных хозяйствующих субъектов вызваны действиями иных хозяйствующих субъектов, участвующих в согласованных действиях, и не являются следствием обстоятельств, в равной мере влияющих на все хозяйствующие субъекты на соответствующем товарном рынке. Такими обстоятельствами, в частности, могут быть изменение регулируемых тарифов, изменение цен на сырье, используемое для производства товара, изменение цен на товар на мировых товарных рынках, существенное изменение спроса на товар в течение не менее чем один год или в течение срока существования соответствующего товарного рынка, если этот срок составляет менее чем один год.

2. Совершение лицами, указанными в [части 1](#) настоящей статьи, действий по соглашению не относится к согласованным действиям, а является соглашением.

Следовательно, действия ответчиков по соглашению об отказе от функций управления многоквартирными домами (описываемые в данном Решении) не относится к согласованным действиям, а является соглашением.

Таким образом, антиконкурентные соглашения и антиконкурентные согласованные действия - это различные правонарушения. В настоящем деле правонарушение квалифицировано антимонопольным органом как антиконкурентное соглашение.

Правонарушение по заключению соглашения установлено антимонопольным органом на основании совокупности косвенных доказательств, перечисленных в настоящем Решении, в том числе:

- период начала и окончания действий по достижению цели соглашения: сентябрь 2012 – июнь 2013;

- период достижения цели соглашения (массовый переход МКД на непосредственное управление: 32,6% из 100% МКД находившихся в управлении у ответчиков): с 01.01.2013 по 30.06.2013г.;

- способом реализации стали действия по доведению до собственников МКД информации: о скором банкротстве управляющих компаний; при выборе непосредственного управления не придется платить за должников - соседей; об одностороннем отказе управляющих компаний от договора управления МКД; о расторжении договора в связи с окончанием срока действия (в то время как договорами управления предусмотрено, что при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором); о том, что непосредственное управление является лучшим способом управления; в случае принятия МКД решения о переходе на непосредственное управление им будет оказана всяческая юридическая помощь и т.д.

Поведение (умысел) ответчиков, описываемых в настоящем решении, достигло своей цели только благодаря синхронности, как при определении реализации самих действий, так и во временном интервале их совершения. Примечателен ответ одного из приглашенного лица на вопрос представителя управляющей компании: А почему Вы ко мне (к конкуренту) не перешли, раз Ваша управляющая компания подводила Вас к переходу на непосредственное управление? Ответ был дан следующий: Потому, что от Вас тоже бегут! Аналогичная позиция была практически у всех присутствовавших собственников помещений МКД, таким образом, умысел управляющих компаний был реализован.

В соответствии с пунктом 1.4 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220, не требуется проведение анализа состояния конкуренции на товарном рынке при рассмотрении дел о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденных по признакам нарушения частей 1, 1.2 и 3 статьи 11 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции некоммерческая организация признается хозяйствующим субъектом в том случае, если она осуществляет деятельность, приносящую ей доход.

Таким образом, поведение управляющих компаний не может быть обусловлено никакими иными причинами, кроме как наличием сговора между ними.

Сведения о доходе, полученном ответчиками за период участия в соглашении (сентябрь 2012 – июнь 2013 года) на основании имеющейся у Комиссии информации, установить невозможно.

В действиях ответчиков по делу могут иметься признаки преступления, предусмотренного пунктами «а», «в» части 2 статьи 178 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Основания для прекращения рассмотрения дела отсутствуют.

Основания для переквалификации дела отсутствуют.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «УК ЖЭУ №1», ООО «УК ЖЭУ №2», ООО «УК ЖЭУ №3», ООО «УК ЖЭУ №4», ООО «УК ЖЭУ №6» нарушившими пункт 4 части 1 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», путем заключения устного соглашения об отказе от функций управления многоквартирными домами, путем инициирования принятия собственниками помещений в многоквартирных домах решений о переходе на непосредственное управление, что привело к сокращению оказания услуг по управлению многоквартирными домами в МО «Город Майкоп» управляющими компаниями.
2. Выдать ООО «УК ЖЭУ №1», ООО «УК ЖЭУ №2», ООО «УК ЖЭУ №3», ООО «УК ЖЭУ №4», ООО «УК ЖЭУ №6» предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.
3. Передать материалы дела руководителю Адыгейского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 14.32 КоАП РФ.
4. Материалы дела для решения вопроса о возбуждении уголовного дела направить в МВД по Республике Адыгея.
5. Проинформировать ФАС России и Аппарат Полномочного представительства Президента РФ в ЮФО о наличии проблем по погашению долгов неплательщиками.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.