ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

о необходимости прекратить действия, имеющие признаки нарушения антимонопольного законодательства

24.03.2017 г. в Якутское УФАС России поступило направленное Управления государственного строительного и жилищного надзора Республики Саха (Якутия) заявление АО «Республиканское ипотечное агентство» на действия Управы Автодорожного округа МКУ ГО «Город Якутск» (далее – Управа) по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Якутск, ул. Строда, д.15 (Извещение №071216/1020468/01 от 07.12.2016 на официальном сайте www.torgi.gov.ru).

Заявитель полагал, что организатор торгов в отсутствие законных оснований провел конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, тем самым нарушил права и законные интересы собственников помещений МКД по адресу г. Якутск, ул. Строда, д.15. Собственники помещений в вышеуказанном доме на общем собрании выбрали способ управления и управляющую организацию, реализовали принятое ими решение. Управляющая компания приступила к управлению домом, большинство собственников заключили договоры управления с указанной организацией. Выбранная жильцами управляющая организация ООО УК «Акведук» по просьбе собственников до опубликования извещения о проведении торгов направляла в адрес Администрации г. Якутска копию протокола общего собрания, на котором собственники выбрали способ управления своим домом.

В ходе проверки, проведенной в порядке статьи 44 Закона о защите конкуренции, Якутское УФАС России установило следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Согласно части 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или

решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные [статьей 164](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [порядке](#) выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Пунктом 39 Постановления №75 предусмотрено, что в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Согласно статье 44 и части 1 статьи 162 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом и выбор управляющей организации.

10.08.2016 г. было принято решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Якутск, ул. Строда, д.15 о выборе способа управления многоквартирным домом. Согласно выписке из протокола, всего в общем собрании в форме заочного голосования приняли участие 88 собственников помещений, обладающие 56,32% от общего числа голосов. По первому вопросу повестки дня 50,56% от общего числа голосов собственников помещений приняли решение избрать ООО УК «АКВЕДУК» в качестве управляющей компании на предстоящий год.

28.12.2016 г. в Управу поступило обращение ООО УК «АКВЕДУК» с просьбой отменить конкурс, ввиду выбора собственниками управляющей организации путем заочного голосования. К обращению была приложена копия выписки из протокола общего собрания собственников помещений.

13.01.2017г. в Управу поступили документы ООО УК «АКВЕДУК», в том числе копии договоров управления многоквартирным домом с собственниками, копия выписки из протокола заочного голосования по многоквартирному жилому дому по адресу: г. Якутск, ул. Строда, 15.

16.01.2017г. Управой был проведен конкурс по отбору организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Якутск, ул. Строда, д.15.

Таким образом, орган местного самоуправления на дату проведения конкурса был уведомлен ООО УК «АКВЕДУК» о выборе управляющей компании, обладал документами, подтверждающими проведение общего собрания собственников, а также доказательствами реализации решения о выборе способа управления - заключенными договорами управления.

При этом согласно заявлению АО «РИА», выбранная управляющая организация приступила к управлению многоквартирным домом.

Нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом. В данном случае проведение конкурса и определение иной управляющей организации повлекло фактическую отмену решения собственников помещений, реализовавших свое право на определение способа управления, предоставленного им нормами Жилищного законодательства.

Доводы Управы о том, что конкурс был проведен на основании информации, предоставленной органом государственного строительного жилищного надзора, является несостоятельным, ввиду следующего.

Постановление №75 закрепляет исчерпывающий перечень случаев, при наличии которых проводится конкурс по отбору управляющей компании.

В соответствии с пунктом 3 Постановления №75 собственниками жилых помещений было принято решение о выборе способа управления дома по ул. Строда, д.15, которое было реализовано путем заключения договоров управления многоквартирным домом, о чем Управа уведомлена ООО УК «АКВЕДУК» до даты проведения конкурса.

На довод заявителя о том, что ООО УК «АКВЕДУК» не были представлены документы, подтверждающие проведение собрания в очной форме, информация о собственниках жилых помещений и о наличии документов, подтверждающих право собственности на жилые помещения, УФАС по РС (Я) сообщает следующее.

Собственниками помещений в многоквартирном доме проводилось общее собрание, на котором было принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а также о выборе управляющей компании.

Решение о выборе способа управления МКД, оформленное протоколом от

10.08.2016 общего собрания собственников жилых помещений в МКД по адресу: г. Якутск, ул. Строда, 15, а равно, как и заключенные с собственниками договоры управления многоквартирным домом никем не оспорены, недействительными в судебном порядке не признаны.

Более того, компетенция органов местного самоуправления в области жилищных отношений установлена в части 1 статьи 14 ЖК РФ, в соответствии с которой в обязанности администрации не входит проверка сведений, содержащихся в протоколах общих собраний собственников в многоквартирных домах.

ООО УК «АКВЕДУК» в антимонопольный орган также был представлен реестр собственников, заключивших договора управления многоквартирным домом с ООО УК «АКВЕДУК», из которого следует, что большинством собственников помещений в многоквартирном доме заключены договоры управления с указанной управляющей организацией.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Часть 9 статьи 161 ЖК РФ предусматривает, что многоквартирный дом может находиться в управлении только одной управляющей организацией.

На основании вышеизложенного, Якутское УФАС России приходит к выводу о том, что в рассматриваемом случае у Управы отсутствовали основания для проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления спорным МКД, так как способ управления домом уже был выбран собственниками помещений самостоятельно, и проведение конкурса в такой ситуации могло привести к нарушению прав собственников.

Позиция антимонопольного органа также подтверждается судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.09.2016г. по делу №А73-16238/2015; Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 08.06.2017г. по делу №А08-4568/2016; Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.06.2017г. по делу №А08-5363/2016; Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.12.2014 по делу N А79-4151/2013).

Согласно статье 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

УФАС по РС (Я) пришло к выводу о наличии в действиях Управы Автодорожного округа МКУ ГО «Город Якутск» по необоснованному проведению конкурса на право управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Якутск, ул. Строда, д.15, признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

12 мая 2017г. Якутское УФАС России, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, выдало «Управе Автодорожного округа» МКУ ГО «Город Якутск» предупреждение №02/2131 о необходимости прекратить действия, имеющие признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем признания недействительным конкурса на право управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Якутск, ул. Строда, д.15 (Извещение №071216/1020468/01 от 07.12.2016 на официальном сайте www.torgi.gov.ru).

Согласно статье 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения .

Исходя из положений главы 9 Закона о защите конкуренции предупреждение является предварительной стадией производства по делу о нарушении антимонопольного законодательства, которая предшествует другим этапам процесса рассмотрения данного дела. В силу положений части 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции вынесение предупреждений в связи с наличием признаков нарушения антимонопольного законодательства является не правом, а обязанностью антимонопольного органа.