

В результате рассмотрения обращений ООО «Управляющая компания города Облучье» (ЕАО, г. Облучье, ул. Интернациональная, 26) от 07.03.2017 № №б/н, от 22.03.2017 № б/н и анализа представленных документов, **в связи с наличием в действиях (бездействии)** Администрации муниципального образования «Облученское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области (679100, ЕАО, Облученский район, г. Облучье, ул. Партизанская, д.6) **признаков нарушения п. п. 5, 6, 8 части 1 статьи 15 Федерального Закона РФ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»**, выразившихся в следующих действиях (бездействиях).

Согласно протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **от 24.12.2016 № б/н** по адресу: ЕАО, г. **Облучье, ул. Денисова, д.23.**

- **расторгнут договор с управляющей компанией многоквартирным домом – ООО «Управляющая компания города Облучье» (ЕАО, г. Облучье, ул. Интернациональная, 26);**

- **ООО «Управляющая компания» (ЕАО, г. Облучье, ул. Кузнечная, д.11 «а», оф.3) выбрана управляющей компанией многоквартирным домом.**

- в внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме принимал участие представитель Администрации муниципального образования «Облученское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области – заместитель главы Администрации «...», **в т.ч. выступал по вопросу порядка подсчета голосов, расторжения договора управления с ООО «УК города Облучье», утверждения объема и перечня работ и услуг управляющей компании, а также утверждение проекта договора управления с ООО «Управляющая компания».**

Согласно вышеуказанному протоколу **представителем Администрации** в качестве управляющей компании была предложена только одна организация – **ООО «Управляющая компания» (ЕАО, г. Облучье, ул. Кузнечная, д.11 «а», оф.3)**, в то время, как на территории Облученского муниципального района, а также на территории Еврейской автономной области действуют другие хозяйствующие субъекты, занимающиеся аналогичной деятельностью – управлением многоквартирными домами.

Согласно ст.28 Устава муниципального образования «Облученское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области:

1. Администрация городского поселения является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского поселения.

2. Администрация городского поселения наделяется настоящим Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения городского поселения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами области.

3. Администрацией городского поселения руководит глава администрации городского поселения на принципах единоначалия.

Согласно п.5 ч.1 ст.29 Устава муниципального образования «Облученское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области к полномочиям администрации городского поселения относятся:

- обеспечение проживающих в городском поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, **организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда**, создание условий для жилищного строительства, **осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.**

Согласно ч.3 ст.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 ч.2 ст.161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Согласно ч.4 ст.161 ЖК РФ орган местного самоуправления в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом **или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было**

реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом **или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.**

Согласно п. 1 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее – Постановление Правительства РФ № 75 в соответствии со [статьей 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации утверждены прилагаемые [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Согласно п.3 Постановления Правительства РФ № 75 при наличии определенных обстоятельств орган местного самоуправления обязан провести конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Стоит отметить, что в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Согласно ч.5 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного [частью 4](#) настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного [частью 4](#) настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно п.4 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, конкурс проводится на основе следующих принципов:

- 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- 2) добросовестная конкуренция;
- 3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных

условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Помимо вышеизложенного, согласно ч.6 ст.161 ЖК РФ орган местного самоуправления **не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного в [части 5](#) настоящей статьи договора управления** многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом **доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом**, если такое решение ранее не было принято в соответствии с [частью 3](#) настоящей статьи.

Помимо вышеизложенного, вышеуказанное собрание по выбору способа выбора управляющей компании орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного в [части 5](#) настоящей статьи договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято в соответствии с [частью 3](#) настоящей статьи.

Помимо вышеизложенного, согласно п.8.1 ст.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.**

Согласно п.8 ст.162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, **предусмотренном гражданским [законодательством](#).**

Согласно ч.2 ст.450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Вышеуказанные нормы при смене управляющей компании не выполнены, а именно:

- договор, заключенный ранее с ООО «УК г. Облучье», заключен без проведения конкурса (что не соответствует п.8.1 ст.162 ЖК РФ);
- в протоколе внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме отсутствуют обоснования и доказательства о существенных нарушениях договора, допущенных управляющей компанией ООО «УК г. Облучье» (что не соответствует п.8.1 ст.162 ЖК РФ и ч.2 ст.450 ГК РФ).

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ).

Доказательства проведения предусмотренного законом открытого конкурса по отбору управляющей компании, подлежащего проведению в данном случае, отсутствуют. Также в представленных решениях и протоколах отсутствуют сведения об иных, кроме **ООО «Управляющая компания» (ЕАО, г. Облучье, ул. Кузнечная, д.11 «а», оф.3)**, хозяйствующих субъектах, претендующих на роль управляющей компании.

С учетом изложенного, имеются признаки недействительности спорного договора.

(Вышеуказанная позиция подтверждается Постановлением ФАС Дальневосточного округа от 22.02.2011 N Ф03-11/2011 по делу N А16-507/2010).

Согласно реестру собственников, предоставленному ООО «Управляющая компания города Облучье» принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, а именно: собственниками жилых помещений этого дома договоры не заключены.

Статьей 34 Конституции РФ каждому гарантируется право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом, экономической деятельности.

Исходя из положений статьи 55 Конституции РФ, данное право может быть ограничено только Федеральным законом в конституционно значимых целях.

В соответствии с ч.2 статьи 1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Законом прямо запрещено ограничение конкуренции путем навязывания поставщика услуг.

Согласно п.1 ч.1 ст.165 ЖК РФ в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

Исходя из вышеизложенного, орган местного самоуправления не обеспечил равные возможности для заключения договора управления.

Таким образом, Администрацией в нарушение п.1 ч.1 ст.165 ЖК РФ при выборе способа управления многоквартирным домом созданы преимущественные условия только для одной управляющей организации - **ООО «Управляющая компания» (ЕАО, г. Облучье, ул. Кузнечная, д.11 «а», оф.3),** тем самым предоставив ему преимущества в осуществлении экономической деятельности, ограничив доступ на данный товарный рынок иных хозяйствующих субъектов.

Согласно п. 17 ст.4 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" признаком ограничения конкуренции - является сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц.

Согласно ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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), в т.ч.

5) установление для приобретателей товаров ограничений выбора хозяйствующих субъектов, которые предоставляют такие товары;

6) предоставление хозяйствующему субъекту доступа к информации в приоритетном порядке;

8) создание дискриминационных условий.

Помимо вышеизложенного, Администрацией не доведено до сведения собственникам помещений, что согласно ч. 2 ст.161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Администрация навязывает потребителям - собственникам данного дома нового конкретного поставщика услуг, а именно: **ООО «Управляющая компания» (ЕАО, г. Облучье, ул. Кузнечная, д.11 «а», оф.3).**

Таким образом, вышеуказанные действия (бездействие) органа местного самоуправления - Администрации муниципального образования «Облученское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области (679100, ЕАО, Облученский район, г. Облучье, ул. Партизанская, д.6), а именно:

- навязывание конкретной управляющей компании - ООО «Управляющая компания»;
- создание преимущественных условий только для одной управляющей организации - **ООО «Управляющая компания» (ЕАО, г. Облучье, ул. Кузнечная, д.11 «а», оф.3)**, что влечет за собой дискриминационные условия для других управляющих компаний;
- непроведение открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом,

содержат признаки нарушения п. п. 5, 6, 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", тем самым предоставив управляющей компании - **ООО «Управляющая компания» (ЕАО, г. Облучье, ул. Кузнечная, д.11 «а», оф.3) преимущества в осуществлении экономической деятельности, ограничив доступ на данный товарный рынок (управление многоквартирными домами) иных хозяйствующих субъектов.**

Управление Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» **предупреждает о необходимости прекращения в срок до 28 июля 2017 года** указанных действий (бездействия) путем проведения следующих мероприятий:

- принять меры по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: **ЕАО, г. Облучье ул. Денисова, д.19.**

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому

оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

О выполнении предупреждения сообщить в Еврейское УФАС России **в срок до 04 августа 2017 года** с приложением копий подтверждающих документов, заверенных должным образом (печатью и подписью уполномоченного лица).

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок, Еврейское УФАС России примет решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации муниципального образования «Облученское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области (679100, ЕАО, Облученский район, г. Облучье, ул. Партизанская, д.6) по признакам нарушения [п. п. 5, 6](#), 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Примечания:

За непредставление или несвоевременное представление сведений, либо представление заведомо недостоверных сведений в антимонопольный орган физические, юридические и должностные лица несут административную ответственность, предусмотренную **ч. 5 ст.19.8** Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (**штраф на должностных лиц до 15 тыс.руб, на юридическое лицо до 500 тыс.руб.**).

Согласно п.7 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Согласно ч.2 ст.14.9 КоАП РФ действия должностных лиц, указанных в [части 1](#) настоящей статьи, которые недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации и приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, а равно к ограничению свободного перемещения товаров (работ, услуг), свободы экономической деятельности, если такие должностные лица были ранее подвергнуты административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, -

влекут дисквалификацию на срок до трех лет.