

## ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 04-07/18

### О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЙ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

«24» января 2018 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по результатам рассмотрения обращения Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» (далее – ГЖИ Челябинской области) о неправомерных действиях органа местного самоуправления Еманжелинского городского поселения, выразившихся в непроведении торгов по отбору управляющей организации в отношении многоквартирных домов, расположенных в г. Еманжелинске Челябинской области по адресам: ул. Ленина, д. 6, ул. Титова, д. 21 (далее – Многоквартирные дома) установлено следующее.

Частью 1 статьи 14 Федерального [закона](#) «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 06.10.2006 № 131-ФЗ (с изменениями от 03.07.2016) (далее – Закон № 131-ФЗ) определены вопросы местного значения городского поселения, к которым в том числе относится обеспечение проживающих в 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](#) (пункт 6).

Согласно части 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы 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. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны

заключаемого договора.

Таким образом, заключению договора управления предшествует проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме решения о способе управления и условиях заключения договоров управления в соответствии со статьями 44-46 ЖК РФ.

Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом позволяет обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Кроме того, реализация указанной нормы способствует развитию конкуренции путем создания условий для выбора управляющей организации, предлагающей наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах. Это также позволяет снизить возможность злоупотреблений со стороны органов власти и организаций по отношению к собственникам помещений в многоквартирных домах, в том числе единоличного определения способа управления и выбора управляющей организации, определение условий договора управления, условий распоряжения общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 5 статьи 1 Федерального закона от 21.07.2014 № 255 ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» статья 161 ЖК РФ дополнена частью 1.3, согласно которой деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 ЖК РФ случая. При этом данная норма вступила в силу с 01.05.2015.

Таким образом, до 01.05.2015 рынок оказания услуг по управлению многоквартирными домами являлся открытым для вхождения любого хозяйствующего субъекта, как для Еманжелинского городского поселения, так и хозяйствующих субъектов других регионов, то есть имел неограниченный круг хозяйствующих субъектов.

Согласно сведениям на официальном сайте Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» [www.gzhi74.ru](http://www.gzhi74.ru) в настоящее время на территории Челябинской области деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии осуществляют 537 управляющих организаций. Указанные хозяйствующие

субъекты являются (могут являться) потенциальными участниками торгов, в случае проведения органом местного самоуправления Еманжелинского городского поселения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Из обращения ГЖИ Челябинской области (исх. № 23554 от 23.10.2017) следует, что управление Многоквартирными домами осуществляет ООО УК «Комфорт», в отсутствие решений общих собраний собственников помещений Многоквартирных домов.

Документов, подтверждающих проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Администрацией не представлено, антимонопольным органом не получено.

Тогда как, у органа местного самоуправления Еманжелинского городского поселения отсутствовали основания для непроведения конкурса по отбору управляющей организации в отношении Многоквартирных домов.

Вместе с тем, Администрацией представлена информация о том, что собрание собственников Многоквартирных домов назначено на 08.02.2018.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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).

Таким образом, бездействие Администрации по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами, что содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно статье 39.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которой 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 (далее - предупреждение).

В связи с наличием в бездействии Администрации, выразившемся в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Челябинское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Администрацию о необходимости прекращения указанного бездействия **в срок до 28 февраля 2018 года** путем организации и проведения открытого конкурса на право заключения договора управления Многоквартирными домами.

О выполнении предупреждения сообщить в Челябинское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением подтверждающих документов (надлежащим образом заверенные копии извещения о проведении торгов, конкурсной документации, протоколов, составленных в ходе проведения торгов, а также сведения о размещении данных документов на официальном сайте торгов и договор, заключенный по результатам проведения конкурса, либо сведения о принятии и реализации о выборе способа решения управления собственниками помещений в многоквартирных домах (копия решения о выборе управляющей компании и способе управления, и перечень заключенных договоров управления, с указанием Ф.И.О. собственника, номера квартиры, доли собственников в общей долевой собственности, площади квартир, общей площади помещений каждого Многоквартирного дома).

В соответствии с частью 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

Согласно части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции установлено, что в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.