

Начальнику Управления
коммунального хозяйства и
транспорта Администрации
города Абакана
<...>

Жукова ул., д. 7, г. Абакан,
Республика Хакасия, 655017

ukht-abakan@mail.ru

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки
нарушения антимонопольного законодательства

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия (далее – Хакасское УФАС России) поступило заявление ООО «Свой Дом» (вх. № 3184 от 18.05.2017) на действия Управления коммунального хозяйства и транспорта Администрации г. Абакана в части непроведения открытого конкурса по выбору управляющей организации по многоквартирному дому № 74 по ул. Маршала Жукова в г. Абакане.

В соответствии с информацией, указанной в заявлении, у ООО «Свой Дом», 22.01.2017 истек срок управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Абакан, ул. Маршала Жукова, д. 74. Об отказе в продлении договора до истечения срока его действия были уведомлены собственники помещений, а также Государственная жилищная инспекция Республики Хакасия и Управление коммунального хозяйства и транспорта Администрации г. Абакана. Последнему была заявлена просьба о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации в связи с прекращением срока действия договора управления.

Вместе с тем, Управление коммунального хозяйства и транспорта Администрации г. Абакана отказалось от проведения конкурса на основании того, что расторжение договора управления со стороны управляющей компании в одностороннем порядке не предусмотрено действующим законодательством.

Хакасское УФАС России проанализировало доводы ООО «Свой Дом» и пришло к выводу, что в действиях Управления коммунального хозяйства и транспорта Администрации г. Абакана имеются признаки нарушения положений антимонопольного законодательства Российской Федерации на основании следующего.

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 настоящего Кодекса, 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 (часть 1).

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским [законодательством \(часть 8 статьи 162 ЖК РФ\)](#).

В соответствии с частью 1 статьи 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

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.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (часть 2 статьи 450 ГК РФ).

Частью 2 статьи 450.1 ГК РФ предусмотрено, что в случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора)

полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

В соответствии со статьей 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из [закона](#), иных правовых актов, договора или [обычаев](#) не вытекает иное.

В силу части 1 статьи 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии с 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.

Согласно части 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, из анализа указанных выше норм права следует, что закон предусматривает односторонний порядок расторжения договора управления многоквартирным домом только по инициативе собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и не предусматривает односторонний порядок расторжения договора управления многоквартирным домом по инициативе управляющей организации.

Из материалов дела следует, что общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 74 по ул. Маршала Жукова в г. Абакане от 21.01.2016 в качестве управляющей организации избрано ООО «Свой Дом».

В соответствии со статьей 10 ЖК РФ между собственниками жилых помещений многоквартирного дома № 74 по ул. Маршала Жукова в г.

Абакане и ООО «Свой Дом» фактически сложились отношения: управляющая компания осуществляет управление и обслуживание многоквартирного дома, собственники осуществляют оплату за полученные (оказанные) услуги. Собственники помещений многоквартирного дома, осуществляя оплату за жилищно-коммунальные услуги, совершают действия, свидетельствующие о намерении получать жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые управляющей организацией.

В соответствии с информацией, указанной в заявлении, у ООО «Свой Дом», 22.01.2017 истек срок управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Абакан, ул. Маршала Жукова, д. 74. Об отказе в продлении договора до истечения срока его действия были уведомлены собственники помещений, а также Государственная жилищная инспекция Республики Хакасия и Управление коммунального хозяйства и транспорта Администрации г. Абакана.

В соответствии с пояснениями Государственной жилищной инспекции Республики Хакасия и Управления коммунального хозяйства и транспорта Администрации г. Абакана взаимного соглашения сторон на расторжение договора на управление многоквартирным домом не было, законом не допускается односторонний отказ от исполнения договора на управление многоквартирным домом, ООО «Свой Дом» в суд с требованием о расторжении данного договора не обращалось.

Между тем, Государственной жилищной инспекции Республики Хакасия и Управлением коммунального хозяйства и транспорта Администрации г. Абакана не учтено, что ООО «Свой Дом» не расторгало и не изменяло договор управления многоквартирным жилым домом, а заявило о прекращении данного договора в связи с истечением срока его действия и отсутствием у управляющей организации волеизъявления на продление действия указанного договора на новый срок.

Право одной из сторон договора управления заявить о своем желании продлевать действие договора управления многоквартирным жилым домом на новый срок предусмотрено как нормами жилищного законодательства (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ), так и условиями самого договора управления многоквартирным жилым домом (п. 8.4 договора).

Из материалов заявления видно, что такое право было реализовано управляющей организацией путем направления квитанций собственникам от 01.12.2016. Данные квитанции были переданы собственникам. Уведомление о прекращении действия договора было также размещено в подъезде на 1 этаже многоквартирного дома.

Таким образом, ООО «Свой Дом» выполнило свою обязанность по своевременному уведомлению собственников о прекращении договора управления в связи с окончанием срока его действия, а также поставило об этом в известность орган местного самоуправления, то есть предусмотренная законом и договором процедура прекращения договора управления соблюдена.

Понуждение ООО «Свой Дом» к исполнению обязательств по договору, срок действия которого истек, противоречит принципу свободы договора, установленного в статье 421 ГК РФ.

В соответствии с протоколом общего собрания собственников от 21.01.2016 на собрании присутствует собственник, владеющий 1 230, 1 м², что составляет 56, 94% общей площади многоквартирного дома.

В договоре управления многоквартирным домом от 22.01.2016 указано, что муниципальное образование город Абакан владеет 32 помещениями общей площадью 1 230, 1 м².

Таким образом, собственником большинства помещений спорного многоквартирного дома является муниципальное образование город Абакан.

В силу части 4 статьи 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.

Названный порядок установлен [Правилами](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила проведения открытого конкурса).

В силу пункта 3 Правил проведения открытого конкурса 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.

Таким образом, при любых обстоятельствах, за исключением случая, когда собственники провели общее собрание, выбрали способ управления многоквартирным домом, решение собственников в реальности исполнилось, органы местного самоуправления должны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации.

В рассматриваемом случае собственником большинства помещений спорного многоквартирного дома – муниципальным образованием город Абакан в лице уполномоченных органов и должностных лиц не проводилось общее собрание по выбору способа управления многоквартирным домом, открытый конкурс по отбору управляющей

организации для управления спорным многоквартирным домом также не проведен. В связи с чем, ООО «Свой Дом» вынуждено продолжать осуществлять управление многоквартирным домом № 74 по ул. Маршала Жукова в г. Абакане.

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.

В силу 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 органа местного самоуправления по непроведению общего собрания собственников многоквартирного дома, и, как следствие, по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления спорным многоквартирным домом в установленном законодательством порядке и случаях содержат в себе нарушение части 1 [статьи 15](#) Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Закона 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.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции (в редакции Федерального закона от 05.10.2015 года № 275-ФЗ, действующей с 05.01.2016 года) предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

Учитывая изложенное, в связи с наличием в действиях Управления коммунального хозяйства и транспорта Администрации г. Абакана признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Хакасское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения действий, содержащих признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», для чего необходимо:

1. Прекратить нарушение антимонопольного законодательства путем принятия мер по проведению общего собрания собственников многоквартирного дома либо проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления спорным многоквартирным домом в установленном законодательством порядке.

Действия в соответствии с настоящим предупреждением необходимо совершить **в срок до 05 сентября 2017 года.**

Согласно части 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении. Срок выполнения предупреждения должен составлять не менее чем десять дней. По мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом.

Частью 6 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции установлено, что антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с частью 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.

Согласно части 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции 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.

Врио руководителя управления

<...>