

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области поступила жалоба «...» на бездействия Администрации муниципального образования «Приамурское городское поселение» Сидовичского района Еврейской автономной области (...) в части непроведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ЕАО, пос. Приамурский, ул. Вокзальная, д. 36, в связи с сложением полномочий правления ТСЖ «Возрождение» и прекращением исполнения функций по управлению домом.

В ходе проведенного управлением анализа установлено следующее.

Согласно данным сайта ГИС ЖКХ <https://dom.gosuslugi.ru> дом по адресу:

ЕАО, пос. Приамурский, ул. Вокзальная, д. 36:

- находится под управлением ТСЖ «Возрождение» (ГРН 1127907000759 от 10.12.2012; ИНН 7903528588; адрес: 679180, ЕАО, Сидовичский р-н, п. Приамурский, ул. Вокзальная, д.36, оф (кв.) 57) с 10.12.2012 года на основании Решения собрания собственников помещений (Протокол № 1 от 18.11.2012);

- дата начала управления: 10.12.2012;
- общая площадь 4089, 10 кв.м.;
- общая площадь жилых помещений 3131,70 кв.м.;
- количество жилых помещений: 55;
- кадастровый номер <...> :06:3300019:34;
- период управления: 10.12.2012 — 10.12.2025;
- основание управления- Устав, утвержденный 18.11.2012).

Согласно Определению, об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении от 21.12.2018 года, опубликованному Государственной жилищной инспекцией по Еврейской автономной области на сайте ГИС ЖКХ, установлено следующее: «Правление ТСЖ «Возрождение» и его председатель, официально по решению общего собрания собственников ТСЖ сложило с себя полномочия исполнительного органа правления ТСЖ (протокол от 10.10.2018)».

Согласно выписке, из ЕГРЮЛ № ЮЭ9965-19-62487705 ТСЖ «Возрождение» имеются следующие сведения:

- наименование документа: Решение о предстоящем исключении недействующего ЮЛ из ЕГРЮЛ;

- номер документа: № 130;

- дата документа: 10.06.2019

Исходя из вышеизложенного, Правление ТСЖ «Возрождение» и его председатель, официально по решению общего собрания собственников ТСЖ сложило с себя полномочия исполнительного органа правления ТСЖ 10.10.2018 года.

Частью 3 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" предусмотрено, что к вопросам местного значения сельского поселения относятся вопросы, предусмотренные пунктами 1 - 3, 9, 10, 12, 14, 17, 19 (за исключением использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения), 21, 28, 30, 33 части 1 настоящей статьи. Законами субъекта Российской Федерации и принятыми в соответствии с ними уставом муниципального района и уставами сельских поселений за сельскими поселениями могут закрепляться также другие вопросы из числа предусмотренных частью 1 настоящей статьи вопросов местного значения городских поселений.

В соответствии с пунктом 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.

Согласно пункту 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев 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.5. ст.200 ЖК РФ в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 настоящей статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В понятии пункта 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Под услугами по управлению многоквартирными домами понимаются оказываемые управляющей организацией работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в

этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (ч.2 ст.162 ЖК РФ).

Покупателями данных услуг являются жители многоквартирных домов (собственники и наниматели жилого помещения/квартиры).

Согласно ч. 4.1 ст. 161 ЖК РФ (далее - ЖК РФ) информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 в качестве официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении Конкурсов определен сайт www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт).

При проведении анализа вышеуказанного сайта установлено, что Администрацией не проводился конкурс по выбору управляющей компании.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющих организаций.

Согласно ч.1 ст.165 ЖК РФ в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

- 1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;
- 2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;
- 3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность;
- 4) содействуют созданию и деятельности в муниципальном образовании указанных в части 8 статьи 20 настоящего Кодекса общественных объединений, иных некоммерческих организаций.

Исходя из положений статей 161, 165 ЖК РФ, главы 3 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", условия для управления многоквартирными домами создают органы местного самоуправления.

В соответствии с [ч. 3 ст. 161](#) Жилищного кодекса 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. 4 указанной статьи](#) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, 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.

[Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

Из [ч. 1 ст. 45](#) ЖК РФ следует, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 2 указанной статьи предусмотрено, что проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

На основании 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.

Согласно ч.1.1 ст.165 ЖК РФ орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления

товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, указанных в части 8 статьи 20 настоящего Кодекса общественных объединений, иных некоммерческих организаций о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса, в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Согласно Письму Минрегиона России от 06.09.2012 N 23554-ВК/14 «О порядке функционирования органов ГЖИ» полномочия, возложенные на органы местного самоуправления ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ, должны осуществляться органами местного самоуправления независимо от наличия в многоквартирных домах жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Таким образом, Администрацией при получении обращения «...» от 16.01.2019 года на невыполнение ТСЖ «Возрождение» своих функций по управлению дома в связи с сложением своих полномочий в соответствии ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ по вопросу управления многоквартирным домом по адресу: ЕАО, пос. Приамурский, ул. Вокзальная, д. 36, не выполнило (согласно письму от 20.02.2019 года № 277 Администрацией направлен отказ в рассмотрении данного вопроса).

В качестве барьеров входа на товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами могут быть:

- ограниченность доступа потенциальных участников к ресурсам, предложение которых ограничено (существующие материально-технические ресурсы, обеспечивающие управление многоквартирными домами, закреплены за действующими хозяйствующими субъектами);

- преимущества хозяйствующим субъектам, действующим на рассматриваемом рынке, перед потенциальными участниками товарного рынка;

- действия (**бездействие**) органов власти, препятствующие входу на такой рынок.

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.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям 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).

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Таким образом, действия (бездействие) органа местного самоуправления по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в установленных законодательством порядке и случаях содержат нарушение [ст. 15](#) Закона о защите конкуренции.

Бездействия в части созыва собрания собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, а также в дальнейшем, в части инициирования проведения в соответствии с пунктом 59 Правил конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом препятствует доступу управляющих организаций к оказанию услуг по управлению домом, что запрещено частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действиях (бездействиях) Администрации муниципального образования «Приамурское городское поселение» Сидовичского района Еврейской автономной области (679180, ЕАО, Сидовичский район, пос. Приамурский, ул. Островского, 14) признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в бездействии в части созыва собрания собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, а также в дальнейшем, в части инициирования проведения в

соответствии с пунктом 59 Правил конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции,

Управление Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области предупреждает о необходимости прекращения указанного нарушения в срок до 01 августа 2019 года, с целью чего:

- совершить действия по созыву собрания собственников помещений в доме по адресу: ЕАО, пос. Приамурский, ул. Вокзальная, д. 36, для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом;

- в случае решения собрания о выборе управляющей компании на конкурсной основе совершить действия по организации и проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ЕАО, пос. Приамурский, ул. Вокзальная, д. 36.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с частями 7, 8 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.

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.