

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 29.12.2016 № б/н** по адресу: ЕАО, г. **Облучье, ул. Солнечная, д.3.**

- **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, по вопросу расторжения договора управления с ООО «Управляющая компания города Облучье», по вопросу выбора управляющей компании ООО «Управляющая компания», по вопросу утверждения объема и перечня работ для 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. Солнечная, д.3.**
- 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.1 ст.14.9 КоАП РФ действия (бездействие) должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных лиц органов или организаций, государственных внебюджетных фондов, а также организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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, за исключением случаев, предусмотренных [частью 7 статьи 14.32](#) настоящего Кодекса, -

влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятнадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

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.